

FC INMOBILIARIA, S.A.  
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T)  
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: FC INMOBILIARIA, S.A.  
R.U.C. 333954-1-417872

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS

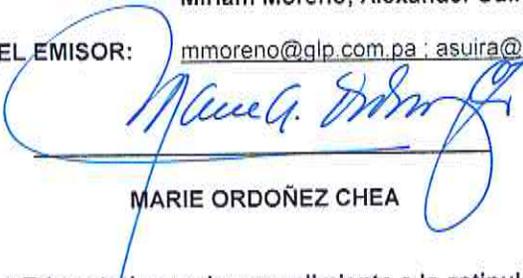
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfonos: 207-8888 ; Fax: 207-8804

NUMERO DE RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES: SMV No. 410-2021 del 26 de agosto de 2021

DIRECCION DEL EMISOR: Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá

NOMBRE PERSONAL DE CONTACTO: Miriam Moreno; Alexander Suira

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: [mmoreno@glp.com.pa](mailto:mmoreno@glp.com.pa) ; [asuira@glp.com.pa](mailto:asuira@glp.com.pa)

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:   
MARIE ORDOÑEZ CHEA

Presentamos este formulario de Información Trimestral para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de junio de 1,999 y al Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre del 2000.

X  
P

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidéz

(en balboas)	31-mar-23	31-dic-22
	No auditados	Auditados
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo Disponible	88,498	181,359
Fondo de Fideicomiso	4,391,690	5,981,836
Cuentas por Cobrar Clientes	2,472,628	2,487,866
Inventario de Locales	95,107,347	95,107,347
Gastos pagados por anticipado	585,758	555,092
	<b>102,645,921</b>	<b>104,313,500</b>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar Proveedores	1,551,042	1,615,090
Cuentas por pagar Retenciones a Contratistas	553,772	553,772
Gastos Acumulados por Pagar		34,847
Depositos de Clientes	11,273,599	11,188,280
	<b>13,378,413</b>	<b>13,391,989</b>
Índice de liquidez ( activo corriente/ pasivo corriente)	7.67	7.79

La compañía cuenta con un nivel de liquidez razonable al 31 de marzo 2023. la razón corriente refleja un índice de 7.67 %, para diciembre 2022 se muestra en 7.79 %. El índice que se muestra es razonable ya que cubre su pasivo corriente 7 a 1

Al 31 de marzo 2023, hay un total de B/. 88,498 se encuentra disponible de forma líquida, para hacerle frente a sus compromisos corrientes, los mismos se encuentran depositados en cuentas bancarias de instituciones de prestigio. Prival Bank, Banco Allado y Banlistmo

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-mar-23	31-dic-22
	No auditados	Auditados
Pasivos	167,879,507	167,872,722
Capital	10,000	10,000
Utilidades acumuladas	(32,640,165)	(31,363,803)
Superavit Por Revaluación	119,632	119,632
Impuesto Complementario	(153)	(153)
Total del Recurso de Capital	<b>(32,510,686)</b>	<b>(31,234,324)</b>

El patrimonio de la Compañía al 31 de marzo 2023 reflejaba un valor de B/. (32,510,686) conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000; pérdidas acumuladas por un valor de 32,640,165, Superavit por Revaluación por B/. 119,632 e Impuesto complementario por un valor de (153). Los pasivos totalizan B/. 167,879,507 conformados por un valor de B/. 130,710,673. en Bonos por pagar al 31 de marzo 2023; cuentas de accionistas B/. 23,790,045; cuentas por pagar Abonos recibidos de clientes por B/. 11,273,599 y cuentas por pagar a Proveedores B/. 1,551,042.

Al 31 de marzo 2023, la razón de endeudamiento se mantiene en 1.0 %, el mismo valor que término en diciembre 2022, El principal pasivo que mantiene la compañía es el Bono por pagar B/. 130,710,673. Estos pasivos serán servidos por las ventas de locales que se generen a partir del traspaso por ventas en Federal Mall

### C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	31-mar-23	31-mar-22
	No auditados	Auditados
<b>Ingresos</b>		
Alquiler	86,340	71,401
Venta de Locales		27,035,690
Otros Ingresos		
	<u>86,340</u>	<u>27,107,091</u>
<b>Costos</b>		<b>32,828,327</b>
<b>Gastos</b>		
Gastos Generales y administrativos	22,662	52,157
Gastos Depreciación		3,912
Gastos Financieros	<u>1,340,039</u>	
	<u>1,362,701</u>	<u>56,069</u>
<b>Utilidad neta antes de Impuestos</b>	<b>(1,276,361)</b>	<b>(5,777,305)</b>
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>		
<b>(Pérdida) Ganancia neta</b>	<b>(1,276,361)</b>	<b>(5,777,305)</b>

El trimestre terminado el 31 de marzo 2023 los Ingresos hacen un total de B/. 86,340 producto del Alquiler de locales., Los gastos asociados para el mismo periodo suman un total de B/. 1,362,701. estos se componen de gastos administrativos por un valor de B/. 22,662 y Gastos Financieros por B/. 1,340,039 Generando como resultado una perdida de B/. 1,276,362 por los tres meses transcurridos al 31 de marzo 2023

Se observo que los Ingresos disminuyen en relación al año anterior, en su principal ítems, Ingresos por venta de locales comerciales, las primeras ventas se registraron a partir de septiembre 2021, se espero un incremento en los proximos meses producto de la entrega de Locales comerciales de todas las transacciones que se vayan finiquitando en el nuevo proyecto.

### D. Análisis de Perspectivas

El Emisor termino la Etapa a mediados de Junio 2021, el mismo comenzara a percibir Ingresos productos de los alquileres y las ventas de sus locales comerciales.



### III PARTE

#### ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros interinos del trimestre finalizado el 31 de marzo de 2023 se encuentran adjuntos a este informe como Anexo No.1.

### IV PARTE

#### CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto certificación del fiduciario BANCO ALIADO, S.A., al 31 marzo de 2023 como Anexo No 2.

### V PARTE

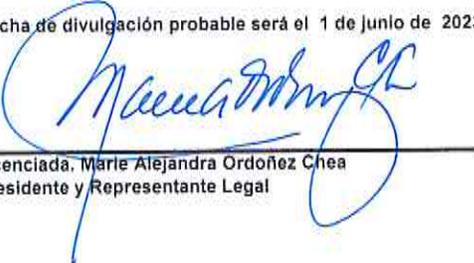
#### DIVULGACION

##### 1 Divulgación

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al publico en general para ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá ([www.conaval.gob.pa](http://www.conaval.gob.pa)) y la Bolsa de Valores de Panamá ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

##### 2 Fecha de divulgación

La fecha de divulgación probable será el 1 de junio de 2023



---

Licenciada, Marie Alejandra Ordoñez Chea  
Presidente y Representante Legal

Handwritten initials or mark in the bottom right corner.

Informe de los Auditores Independientes  
a la Junta Directiva y Accionistas de  
**F.C. Inmobiliaria, S.A.**  
Estados Financieros  
31 de marzo de 2023

PK

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores  
Accionistas y Junta Directiva  
**FC INMOBILIARIA, S.A.**

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan **FC INMOBILIARIA, S.A.**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de marzo 2023 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de tres meses terminados al 31 de marzo 2023, y un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacionales de Contabilidad No. 34 – Información financiera intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios, de manera que estos estén libre de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **FC INMOBILIARIA, S.A.**, al 31 de marzo del 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 30 de mayo 2023

Lic. Alexander Suira  
C.P.A. # 584-2016

LIC. ALEXANDER SUIRA  
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO  
IDONEIDAD No. 584-2016  
R.U.C. 4-293-442 D.V. 38

# F.C. Inmobiliaria, S.A.

## Índice para los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

	<b>Páginas</b>
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en la Posición de los Accionistas	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5-23

PT

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Estado de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	B/. 88,498	B/. 181,359
Fondo de Fideicomiso	7	4,391,690	5,981,836
Cuentas por cobrar, netas	8	2,472,628	2,487,866
Inventario de locales	9	95,107,347	95,107,347
Gastos pagados por anticipado	10	585,758	555,092
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>102,645,921</u>	<u>104,313,499</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Maquinaria y equipo, neto	11	-	-
Construcción en proceso	12, 21	29,827,492	29,771,643
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	13	2,895,407	2,553,256
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>32,722,899</u>	<u>32,324,899</u>
<b>Total de activos</b>		<u>B/. 135,368,821</u>	<u>B/. 136,638,398</u>
<b>PASIVOS Y POSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	14	1,551,042	1,615,090
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	15	553,772	553,772
Gastos acumulados por pagar			34,847
Depósitos de clientes	16	11,273,599	11,188,280
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>13,378,412</u>	<u>13,391,988</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Bonos por pagar	17	130,710,673	130,925,672
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	14	377	377
Cuentas por pagar accionistas	14	23,790,045	23,554,685
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>154,501,095</u>	<u>154,480,734</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>167,879,507</u>	<u>167,872,722</u>
<b>Contingencia</b>	23		
<b>Posición de los accionistas</b>			
Capital en acciones	18	10,000	10,000
Déficit acumulado	23	(32,640,165)	(31,363,803)
Superávit por revaluación	12, 19	119,632	119,632
Impuesto complementario		(153)	(153)
<b>Total de posición de los accionistas</b>		<u>(32,510,686)</u>	<u>(31,234,324)</u>
<b>Total de pasivos y posición de los accionistas</b>		<u>B/. 135,368,821</u>	<u>B/. 136,638,398</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Estado de Resultados Integrales Por el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	TRIMESTRE		ACUMULADO	
		2023	2022	2023	2022
<b>Ingresos</b>					
Ingresos	B/.	-	B/. 27,035,690	B/.	- B/. 27,035,690
Costo de venta			(32,828,327)		(32,828,327)
<b>Total de ingresos</b>		-	(5,792,637)	-	(5,792,637)
<b>Gastos generales y administrativos</b>					
Honorarios profesionales		(3,102)	(38,450)	(3,102)	(38,450)
Reservas					
Gastos legales					
Provisión para cuentas incobrables	8		(3,912)		(3,912)
Depreciación	11		(13,707)	(19,560)	(13,707)
Otros gastos de operación	22	(19,560)	(56,069)	(22,662)	(56,069)
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		(22,662)	(56,069)	(22,662)	(56,069)
<b>Pérdida en operaciones</b>		(22,662)	(5,848,706)	(22,662)	(5,848,706)
<b>Otros ingresos (gastos)</b>					
Otros ingresos	23	86,340	71,401	86,340	71,401
Gastos financieros		(1,340,039)	-	(1,340,039)	-
<b>Total de otros (gastos) ingresos</b>		(1,253,700)	71,401	(1,253,700)	71,401
<b>Pérdida antes del impuesto sobre la renta</b>		(1,276,362)	(5,777,305)	(1,276,362)	(5,777,305)
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	24		(271,275)		(271,275)
<b>Pérdida neta</b>		B/. (1,276,362)	B/. (6,048,580)	B/. (1,276,362)	B/. (6,048,580)

Las notas que se acompañan forman parte Integral de estos estados financieros.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Estado de Cambios en la Posición de los Accionistas Por el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2023 (Cifras en Balboas)

	Notas	Capital en acciones	Déficit acumulado	Superávit por revaluación	Impuesto complementario	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>	20	B/. 10,000	B/. (15,712,880)	B/. 119,632	B/. (153)	B/. (15,583,401)
Pérdida neta		-	(15,650,923)	-	-	(15,650,923)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	20	10,000	(31,363,803)	119,632	(153)	(31,234,324)
Pérdida neta		-	(1,276,362)	-	-	(1,276,362)
<b>Saldo al 31 de marzo de 2023</b>	20	B/. 10,000	B/. (32,640,165)	B/. 119,632	B/. (153)	B/. (32,510,686)

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Pérdida neta		B/. (1,276,362)	B/. (15,650,923)
Ajustes por:			
Provisión para cuentas incobrables	8	-	(25,281)
Depreciación	11	-	7,919
<b>Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo</b>		(1,276,362)	(15,668,285)
Cuentas por cobrar clientes		15,238	2,207,406
Fondo de Fideicomiso		1,590,146	(5,981,836)
Inventario de locales		0	51,203,226
Anticipo a Contratistas		-	-
Gastos pagados por anticipados		(30,666)	-
Construcción en proceso		(55,849)	(283,599)
Cuentas por pagar		(64,048)	(4,238,078)
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		(0)	(688,818)
Depósitos de clientes		85,319	(10,934,348)
Gastos acumulados por pagar		(34,847)	27,459
<b>Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de operación</b>		<u>228,929</u>	<u>15,643,127</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Reclasificación Maquinaria y equipo	11		10,762
Construcción en proceso	12	-	-
<b>Flujos de efectivo provistos por las actividades de inversión</b>		<u>-</u>	<u>10,762</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Arrendamiento financiero		-	(8,206)
Bonos por pagar		(214,999)	130,925,672
Obligaciones bancarias		-	(146,049,757)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(342,151)	(1,465,506)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		0	45
Cuentas por pagar accionistas		235,360	1,079,285
<b>Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento</b>		<u>(321,791)</u>	<u>(15,518,467)</u>
<b>Aumento (disminución) en el efectivo</b>		(92,861)	135,422
Efectivo al inicio del año		181,359	45,937
<b>Efectivo al final del año</b>	6	<u>B/. 88,498</u>	<u>B/. 181,359</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

## **F.C. Inmobiliaria, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023**

---

#### **1. Organización y operaciones**

##### **Organización**

F.C. INMOBILIARIA, S.A. Es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N°5,239 del 21 de mayo de 2002 de la octava del circuito de Panamá.

Al 31 de Diciembre de 2022, la Junta Directiva de la Compañía estaba conformada por las siguientes personas:

Presidente	Marie Ordoñez
Secretario	Virna Irene Alveo
Tesorero	Omar Defort

##### **Operaciones**

**F. C. INMOBILIARIA, S.A.**, se dedica principalmente al desarrollo inmobiliario. Actualmente construye el Centro Comercial Federal Mall y la Terminal de Transporte de Chiriquí.

Las oficinas administrativas de la Compañía se encuentran ubicadas en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 a este, Panamá.

#### **2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes**

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación a los periodos anteriores.

##### **Base de preparación**

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República de Panamá. Requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía.

## **F.C. Inmobiliaria, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023**

---

Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros y sus efectos se revelan en la Nota 3.

#### **Unidad monetaria**

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América.

#### **Efectivo**

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo, que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas y los sobregiros bancarios exigibles en cualquier momento por el banco.

Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### **Propiedad y revaluación, neto**

La propiedad y revaluación, neto está registrado al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan su vida útil, son contabilizados a gastos de operaciones en la medida que se efectúan.

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición de las mejoras, maquinarias, mobiliarios y equipos son producto de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingreso o gasto en el periodo en que se incurren.

#### **Construcción en proceso**

La construcción en proceso corresponde a desembolsos incurridos en la ejecución del proyecto según lo establecido en el contrato. Los costos en construcción y costos administrativos del proyecto en proceso serán aplicados a las mejoras a medida que entreguen cada nivel.

# F.C. Inmobiliaria, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

### Reconocimiento de los ingresos

#### *Ventas*

La Compañía reconoce sus ingresos cuando sus lotes son entregados y el derecho de propiedad sobre los mismos es transferido al comprador, utilizando el método de devengado. Las ventas se presentan netas de descuentos y devoluciones.

### **3. Estimaciones contables y supuestos críticos**

Las Compañías realizan ciertas estimaciones y supuestos con relación al futuro. Los estimados y juicios son continuamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se discuten abajo.

#### **Juicios**

##### **a. Vida útil de propiedad y Revaluación**

Las propiedades, y revaluación son depreciados sobre sus vidas útiles. Las vidas útiles se basan en las estimaciones de la gerencia sobre el período en que los activos generarán ingresos, los cuales son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente. Los cambios en las estimaciones pueden resultar en ajustes significativos en los montos registrados y los montos reconocidos en el estado combinado de resultados integrales en períodos específicos.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

#### (6) Efectivo

Al 31 de marzo, el efectivo estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Efectivo</u>		
Caja chica	B/. 350	B/. 350
<u>Bancos:</u>		
Cuentas corrientes:		
Banistmo, S.A.	12,915	108,494
Banco Aliado, S.A.	74,194	57,147
Prival Bank, S.A.	1,039	15,368
Subtotal	<u>88,148</u>	<u>181,009</u>
Total	B/. 88,498	B/. 181,359

#### (7) Fondo de fideicomiso

Al 31 de marzo, los fondos de fideicomisos se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Banco Aliado, S.A.	B/. 4,391,690	B/. 5,981,836

Al 31 de marzo de 2023, el fondo de fideicomiso con Banco Aliado, corresponde a la cuenta fiduciaria para la administración de los fondos recibidos correspondiente al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración para garantizar obligaciones dimanantes de la emisión pública de los Bonos Corporativos de la Serie B y acuerdan mantener vigente primera hipoteca y anticresis con limitación de derecho de dominio que consta en la Escritura Pública No.14, 283 de 5 de agosto de 2016 y sus posteriores enmiendas, a favor de los Beneficiarios Primarios y Secundarios de los Fideicomisos de garantía correspondientes a la emisión de Bonos de las Series A y B identificado por el fiduciario como Fid. No.001 -2022 – FAG. FC INMOBILIARIA, S.A.

El Fideicomiso de Garantía, mantiene los siguientes activos en custodia:

Fondos depositados en cinco (5) cuentas bancarias fiduciarias por la suma total de cuatro millones trescientos noventa y un mil seiscientos noventa con 24/100 (B/.4,391,690), desglosado como sigue:

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

Cuenta Corriente de Concentración de Contratos de Arrendamiento.	B/. 152,010
Cuenta Corriente de Reserva para Gastos de P.H.	423,335
Cuenta Corriente de Reserva de Intereses serie B.	3,813,291
Cuenta Corriente de Reserva de Intereses serie A.	1,254
Cuenta Corriente de Ingresos Terminal de Transporte	<u>1,800</u>
<b>Total</b>	<b>4,391,690</b>

Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre las siguientes Fincas detalladas en los Anexos A y D del Fideicomiso de Garantía.

- Las Fincas cuentan con un endoso emitido por ACERTA SEGUROS, S.A. a la póliza de incendio todo riesgo daños materiales No.01-1003466-0 con vigencia hasta el 1 de julio de 2023 que establece que el ACREEDOR HIPOTECARIO es BANCO ALIADO, S.A. FID.No.001-2022-FAG.
- De acuerdo con el avalúo No.AV-55-06-21 (A) de fecha 26 de junio de 2021, emitido por la empresa Avalúos, Inspecciones y Construcción, S.A. (AVINCO) el valor de mercado de las Fincas hipotecadas como garantía a favor del Fideicomiso es de B/.145,040,491.05.

#### (8) Cuentas por cobrar, netas

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar, netas se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Clientes	B/. 2,533,960	B/. 2,513,147
Provisión para cuentas incobrables	<u>(61,332)</u>	<u>(25,281)</u>
<b>Total</b>	<b>B/. <u>2,472,628</u></b>	<b>B/. <u>2,487,866</u></b>

- (a) La cuenta por cobrar a Edemet Edechi, S.A., corresponden a contrato de reembolso y condiciones para la construcción de la red de distribución entre la Empresa Edemet Edechi, S.A. y F.C. Inmobiliaria, S.A., sobre la inversión de infraestructura para el suministro de energía eléctrica solicitada para la ejecución del proyecto del Centro Comercial - Federal Mall, en el cual la Empresa Distribuidora conviene reembolsar a F.C. Inmobiliaria, S.A., los costos totales del proyecto sobre la base del precio de referencia de las unidades Constructivas de la empresa distribuidora.

A continuación, se presenta el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar según la fecha de facturación:

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

De 1 a 30 días	B/.	15,525	B/.	3,810
De 31 a 60 días		14,091		2,068
De 61 a 90 días		7,614		4,250
De 91 a 120 días		1,226		8,166
De 121 días y más		<u>2,495,504</u>		<u>2,494,853</u>
Total	B/.	<u>2,533,960</u>	B/.	<u>2,513,147</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar clientes se extienden hasta 60 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas.

#### (8) Cuentas por cobrar, netas (Continuación)

A continuación, se presentan las operaciones registrada en el movimiento de la provisión para cuentas incobrables al 31 de marzo:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		
Saldo al inicio del año	B/.	25,281	B/.	35,270
Aumento en la provisión cargada al gasto		-		-
Menos: excedente a la provisión		<u>-</u>		<u>(9,989)</u>
Saldo al final del año	B/.	<u>25,281</u>	B/.	<u>25,281</u>

#### (9) Inventario de locales

Al 31 de marzo, el inventario de locales para la venta del Centro Comercial Federal Mall se presenta de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		
<u>Locales:</u>				
Reserva	B/.	44,777,531	B/.	44,777,531
PS-J		5,926,846		5,926,846
PS-K		5,336,267		5,336,267
PB-B		4,996,519		4,996,519
PB-J		4,309,052		4,309,052
PB-K		4,255,967		4,255,967
PS-G		3,707,667		3,707,667
FC		3,076,520		3,076,520
PS-B		3,050,537		3,050,537
PS-F		2,846,350		2,846,350

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

PB-D	2,754,772	2,754,772
PS-H	2,361,940	2,361,940
PB-E	2,349,048	2,349,048
PS-D / PS-E	1,538,616	1,538,616
PB-A	1,251,878	6,995,354
PB-C	813,350	813,350
PB-F	704,714	704,714
PB-G	549,248	549,248
PS-A	304,486	304,486
PB-H	<u>196,038</u>	<u>196,038</u>
Total	<u>B/. 95,107,346</u>	<u>B/. 95,107,346</u>

El Centro Comercial Federal Mall está ubicado en David, provincia de Chiriquí.

#### (10) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de marzo, los gastos pagados por anticipados se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Seguros	B/. 366,553	B/. 366,553
Comisiones por venta	120,000	120,000
Vacaciones pagadas por adelantada	5,689	5,689
Depósito de luz	800	800
Otros	<u>92,716</u>	<u>62,050</u>
Total	<u>B/. 585,758</u>	<u>B/. 555,092</u>

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

#### (11) Maquinaria y equipo, neto

Al 31 de marzo, la maquinaria y equipo, neto se detallan a continuación:

	<b>Maquinaria y equipo</b>	<b>Computadora</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>			
Al 1 de enero de 2022	B/. 28,628	B/. 1,041	B/. 29,669
Adquisiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2022	28,628	1,041	29,669
Reclasificación	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de marzo de 2023	<u>28,628</u>	<u>1,041</u>	<u>29,669</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Al 1 de enero de 2022	(28,628)	(1,041)	(29,669)
Depreciación	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2022	(28,628)	(1,041)	(29,669)
Depreciación	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Reclasificación	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de marzo de 2023	<u>(28,628)</u>	<u>(1,041)</u>	<u>(29,669)</u>
<b>Valor razonable:</b>			
Al 31 de marzo de 2023	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

#### (12) Construcción en proceso

Al 31 de marzo, la construcción se encuentra en un 97% de avance de obra y el saldo pendiente corresponde a la estación de transporte, la cual se desglosa de la siguiente manera:

	<u>2023</u>			
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Costos directos	B/. 12,794,986	B/. 3,656	B/. -	B/. 12,798,642
Terreno	2,274,758	-		2,274,758
Costos indirectos de financiamiento	9,553,342		(1,263,607)	8,289,735
Costos indirectos	5,028,925	1,315,800		6,344,725
Revaluación de terreno	<u>119,632</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,632</u>
Total	<u>B/. 29,771,643</u>	<u>B/. 1,319,456</u>	<u>B/. (1,263,607)</u>	<u>B/. 29,827,492</u>

	<u>2022</u>			
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Costos directos	B/. 12,631,132	B/. 163,854		B/. 12,794,986
Terreno	2,646,371	-	(371,613)	2,274,758
Costos indirectos de financiamiento	6,278,741	3,274,601		9,553,342
Costos indirectos	7,812,168	-	(2,783,243)	5,028,925
Revaluación de terreno	<u>119,632</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,632</u>
Total	<u>B/. 29,488,044</u>	<u>B/. 3,438,455</u>	<u>B/. (3,154,856)</u>	<u>B/. 29,771,643</u>

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

#### (13) Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de marzo, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Activos</u>		
Cuenta por cobrar:		
P.H. Federal Mall	B/. 1,727,803	B/. 1,472,259
Estación Central de Transporte FM	<u>1,167,604</u>	<u>1,080,997</u>
Total	<u>B/. 2,895,407</u>	<u>B/. 2,553,256</u>
<u>Pasivos</u>		
Cuentas por pagar:		
Tanara Panamá Investment Inc.	B/. 325	B/. 325
Diseños y Arquitectura Los Pueblos, S.A.	37	37
Corporación Los Pueblos, S.A.	<u>15</u>	<u>15</u>
Total	<u>B/. 377</u>	<u>B/. 377</u>

Los saldos entre partes relacionadas corresponden a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de inversión, no tienen plan de pago, fecha de vencimiento, ni devengan intereses. Como consecuencia de las transacciones entre partes relacionadas los estados de resultados no reflejan importes.

Al 31 de marzo, las cuentas por pagar accionistas se detallan a continuación:

Grupo Los Pueblos, S.A.	B/. 7,039,034	B/. 7,007,755
Univer Investent Corp.	5,147,948	5,116,666
Alberto Eskenazi	2,902,567	2,857,566
Marcos Irlaslam	2,915,363	2,857,566
Bolívar Vallarino	2,914,770	2,857,566
Daniel Levy	<u>2,870,363</u>	<u>2,857,566</u>
Total	<u>B/. 23,790,045</u>	<u>B/. 23,554,685</u>

Las cuentas por pagar accionistas son aportes para la construcción del Centro Comercial Federal Mall, no tienen fecha específica de pago, ni vencimiento y no generan intereses.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

#### (14) Cuentas por pagar

Al 31 de marzo, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por pagar proveedores	B/. 1,534,344	B/. 1,598,392
Cuenta por pagar aseguradora NASE	<u>16,698</u>	<u>16,698</u>
Total	<u>B/. 1,551,042</u>	<u>B/. 1,615,090</u>

Las cuentas por pagar proveedores comprenden principalmente, montos pendientes de compras comerciales y costos relacionados. El período de crédito promedio para las compras comerciales es de 30 días.

#### (15) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar retenciones a contratistas se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Construcciones y Remodelaciones Técnicas, S.A.	B/. 231,098	B/. 231,098
Tecniglass,	198,667	198,667
Suministros Centrales, S.A.	50,735	50,735
Constructora MECO, S.A.	25,760	25,760
Singapur Management Group	14,818	14,818
Gestión de Administración de Obras y Construcciones	17,085	17,085
Multiservicios Especializados de Construcción, S.A.	10,689	10,689
BDL Services, Inc.	2,993	2,993
Aispell Panamá, S.A.	1,652	1,652
Led Life	<u>275</u>	<u>275</u>
Total	<u>B/. 553,772</u>	<u>B/. 553,772</u>

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

#### (16) Depósitos de clientes

Al 31 de diciembre, los depósitos de clientes se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos de clientes	B/. 9,446,030	B/. 9,311,875
Otros:		
Depósitos por asignar	1,771,430	1,820,266
Depósitos en garantía	<u>56,139</u>	<u>56,139</u>
Subtotal	<u>1,827,569</u>	<u>1,876,405</u>
Total	<u>B/. 11,273,599</u>	<u>B/. 11,188,280</u>

Los depósitos de clientes corresponden a efectivo pagado a la Empresa en concepto de venta y alquileres, son registrados a una cuenta de adelanto hasta que se transfiera la propiedad o se efectúe el alquiler.

#### (17) Bonos por pagar

Al 31 de marzo, los bonos por pagar se detallan a continuación:

Bonos corporativos en circulación:

Tipo	Vencimiento	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Serie A	31 de enero de 2032	B/. 13,000,000	B/. 13,000,000
Serie B	30 de junio de 2029	<u>117,710,672</u>	<u>117,925,672</u>
Total		<u>B/. 130,710,672</u>	<u>B/. 130,925,672</u>

La Empresa emitió bonos corporativos con la finalidad de financiar el repago de línea de crédito interina de Construcción Sindicada y para fondar la cuenta de reserva de intereses, el cual cuenta con un plazo de vigencia definido que no podrá ser mayor de 10 años, hasta por la suma de B/.180,000,000. La emisión fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, mediante Resolución SMV No.410-21 del 26 de agosto de 2021.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

#### (17) Bonos por pagar (Continuación)

##### **Bonos Serie A**

Se efectuó oferta de bonos corporativos el 27 de enero de 2022 con valor nominal total de B/.13,000,000, fueron emitidos con acuerdo de forma y fecha de pago de capital con el siguiente cronograma de pago:

<b>Año</b>	<b>Amortización</b>
1	0%
2	0%
3	2%
4	5%
5	9%
6	13%
7	15%
8	17%
9	19%
10	20%

La tasa de interés fija anual es de 5%, se pagará trimestralmente, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o su redención anticipada. La primera fecha de pago será el día 30 de marzo de 2022. La redención anticipada tendrá una penalidad del 1% durante 3 años. A partir del 3 año, no habrá penalidad.

El Bono de la Serie A serán garantizadas por un Fideicomiso de Administración Garantía, para cumplir con las Condiciones de coberturas de la serie del Tramo 2 se constituirán a favor del Fiduciario de Garantía las siguientes Garantías Tramo 2:

- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles Tramo 2;
- Fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias Tramo 2;
- Cesión incondicional e irrevocable de las sumas correspondientes a todos los flujos presentes y futuros dimanantes de las operaciones y arrendamientos de los locales comerciales de la Terminal de Transporte que se encuentra ubicada en la Finca No.30330070
- Cuales quiera otros bienes que sean incorporados al Fideicomiso por parte del Fideicomitente Emisor o un Fideicomitente Garante, con el fin de garantizar las obligaciones de las garantías Tramo 2,
- El Fideicomitente Emisor podrá reemplazar o sustituir los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamientos cedidos al presente Fideicomiso.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

#### (17) Bonos por pagar (Continuación)

##### **Bonos Serie B**

Se efectuó oferta de bonos corporativos el 27 de junio de 2022 con valor nominal total de B/.120,000,000, fueron emitidos con acuerdo de forma y fecha de pago de capital de pagos parciales a capital en cualquier fecha de pago en función de las ventas de los Bienes Inmuebles. El saldo insoluto a capital será pagado por el Emisor en la fecha de vencimiento.

La tasa de interés fija anual es de 4%, se pagarán trimestralmente, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o su redención anticipada. La primera fecha de pago será el día 30 de septiembre de 2022. El emisor podrá remitir total o parcialmente sin penalidad la emisión en cualquier momento.

Los fondos derivados de la emisión serán utilizados para cancelar Línea de crédito interina de Construcción Sindicada y para fondeo de las cuentas de reserva.

El Bono de la Serie B está garantizado con Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía celebrado con Banco Aliado, S.A.:

- a. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles
- b. Cesión incondicional e irrevocable del 100% de los flujos de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento, así como de penalidades y/o cancelaciones anticipadas sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía
- c. Cesión incondicional e irrevocable del 70% de los flujos de las cuentas por cobrar de las ventas de los Bienes Inmuebles que se encuentran detallados en Anexo B del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía.
- d. Los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias.
- e. La cesión de los flujos dimanantes de la liquidación de todas las pólizas de seguro adquiridas por el Fideicomitente Emisor.

Cualesquiera otros bienes que sean incorporados al Fideicomiso por parte del Fideicomitente Emisor o un Fideicomitente Garante con el fin de garantizar las obligaciones garantizadas por el Fideicomitente Emisor, con aceptación del Fiduciario y previa aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

#### (18) Capital en acciones

A la fecha del informe el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	Acciones comunes			Valor
	Autorizadas	Emitidas y en circulación	Valor nominal	Total capital
Acciones comunes	500	-	SVN	<u>B/. 10,000</u>

#### (19) Superávit por revaluación de terrenos

Los terrenos disponibles para desarrollo inmobiliario fueron valorizados el 13 de noviembre de 2007, por la firma valuadora Zubieta y Zubieta. Las valorizaciones son estimadas en base a los valores por los cuales el activo pudiera ser intercambiado entre un comprador conocedor y dispuesto y un vendedor conocedor y dispuesto en una transacción justa a la fecha de la evaluación.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Valor revaluado	B/. 2,394,390	B/. 2,394,390
Valor del terreno registrado	<u>(2,274,758)</u>	<u>(2,274,758)</u>
Superávit por revaluación	<u>B/. 119,632</u>	<u>B/. 119,632</u>

#### (20) Otros gastos de operación

Al 31 de marzo, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cargos bancarios	B/. -	B/. -
Atención a clientes	17,248	5,770
Misceláneos	-	3,691
Reparación y mantenimientos	-	4,129
Cuotas y suscripciones	-	-
Timbres	-	117
Anuncios - Propaganda	<u>2,312</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 19,560</u>	<u>B/. 13,707</u>

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

#### (21) Otros ingresos

Al 31 de marzo, los otros ingresos se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Venta de locales	B/. -	B/. 27,035,690
Alquiler de locales	86,340	71,401
Ingresos por publicidad	-	-
Ingresos por derecho de utilización	-	-
Total	<u>B/. 86,340</u>	<u>B/. 27,107,091</u>

#### (22) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo 16 de la Ley 6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas pagarán el Impuesto Sobre la Renta a una tasa vigente sobre lo que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del impuesto sobre la renta se conoce como "Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta" (CAIR)

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000)

El Artículo No.91 del Decreto Ejecutivo No.98 de 27 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo No.133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de 27 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no Aplicación del Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta, determinará que incurrirá en pérdida.
- b) Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva de impuesto sobre la renta que exceda a la tarifa vigente.

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

#### (22) Impuesto sobre la renta (Continuación)

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo No.9 de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo No.699 del Código Fiscal, la tarifa quedará así:

- Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
- Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

El Impuesto sobre la Renta de la Empresa se calculó así:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pérdida financiera antes del impuesto sobre la renta	B/. (1,276,362)	B/. (14,886,200)
Menos: Impuesto sobre la venta de inmuebles nuevos, Incluidos en costos de declaración de renta	-	(764,723)
Más: Gastos no deducibles	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida fiscal	<u>(1,276,362)</u>	<u>(15,650,923)</u>
Impuesto sobre la renta 25%	B/. _____ -	B/. _____ -
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	B/. _____ -	B/. _____ 764,723

La Empresa se encuentra en etapa de construcción de locales nuevos, los cuales en base a la Ley No.28 de 8 de mayo de 2012, deberán cancelar el Impuesto en base al valor de la enajenación o del valor catastral cualquiera sea mayor. Si las unidades vendidas en un año superan las diez unidades se considera giro ordinario, aplicando las tarifas progresivas del Impuesto sobre la Renta, que a continuación detallamos:

<b>Valor de la vivienda nueva</b>	<b>Tasa</b>
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/.35,000 hasta B/.80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

#### (23) Contingencia

**Ordeñez Chea & Asociados, S.A.**, abogados de la Empresa en su nota fechada el 15 de marzo de 2023, expresan lo siguiente:

No mantienen en trámite, ningún tipo de proceso judicial, ni a favor, ni en contra de F.C. Inmobiliaria, S.A.

#### (24) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son el riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de tasa de interés y riesgo Covid-19 los cuales se describen a continuación:

*(a) Riesgo de crédito*

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, la Administración de la Empresa evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la Empresa y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores o emisores respectivos.

*(b) Riesgo de liquidez*

Consiste en el riesgo de que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos.

Para mitigar el riesgo de liquidez, la Empresa evalúa periódicamente sus recursos y fondos disponibles para el cumplimiento de sus compromisos.

*(c) Riesgo de tasa de interés*

La Empresa no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses, por lo que sus flujos de caja son independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado. La Empresa mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para sus obligaciones con bancos y controla dicho riesgo mediante

## F.C. Inmobiliaria, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2023

---

un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local.

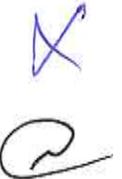
#### **(24) Administración de riesgos de instrumentos financieros**

##### *(d) Riesgo Covid-19*

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 como pandemia y el Gobierno de Panamá decretó el estado de emergencia, en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cuarentena total, toque de queda, cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 trajo un impacto significativo negativo en la economía global durante el año 2020 y 2021, la Administración de la Empresa ha realizado un monitoreo permanente sobre esta situación a fin de evaluar los impactos en sus operaciones para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio.

Las medidas tomadas por la Administración se resumen a continuación:

Relación con el contratista: Constructora VIGO y la promotora, realizaron un plan de bioseguridad que incluía las actividades a realizar por el contratista para garantizar el normal funcionamiento de la obra. Dentro del plan se establecieron los protocolos en el evento de darse casos positivos en la obra; se ha estado monitoreando que cada uno de ellos cumpla.



**CERTIFICACIÓN FIDUCIARIA**  
(Al 31 de marzo de 2023)

Banco Aliado, S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso identificado bajo el número Fid. No. 001 - 2022 - FAG, por este medio CERTIFICA:

1. Que, el 12 de agosto de 2022, se suscribió el Contrato Privado de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración entre F.C. INMOBILIARIA, S.A. como Fideicomitente Emisor y BANCO ALIADO, S.A. como Fiduciario.
2. Que, el 14 de septiembre de 2022, se Ingresó, para su inscripción al Registro Público de Panamá, la Escritura No. 4,830 de 12 de septiembre de 2022 por la cual F.C. INMOBILIARIA, S.A. [EL FIDEICOMITENTE EMISOR] y BANCO ALIADO, S.A. [EL FIDUCIARIO] celebran un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración para garantizar obligaciones dimanantes de la emisión pública de los Bonos Corporativos de la Serie B y acuerdan mantener vigente primera hipoteca y anticresis con limitación de derecho de dominio que consta en la Escritura Pública No. 11,079 de 17 de junio de 2016 aclarada por la Escritura Pública No. 14, 283 de 5 de agosto de 2016 y sus posteriores enmiendas, a favor de los Beneficiarios Primarios y Secundarios de los Fideicomisos de Garantía correspondientes a la emisión de Bonos de las Series A y B identificado por el fiduciario como Fid. No. 001 - 2022 - FAG. FC INMOBILIARIA S.A. (en adelante "Fideicomiso de Garantía").
3. Que, el 12 de octubre de 2022, fue inscrito ante el Registro Público de Panamá contrato de Fideicomiso de Garantía.
4. Que, al 31 de marzo de 2023, el Fideicomiso de Garantía, mantiene los siguientes activos en custodia:
  - 4.1. Fondos depositados en cuatro (4) cuentas bancarias fiduciarias por la suma total de CUATRO MILLONES TRECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES CON 10/100 (USD4,388,636.10), desglosado como sigue:
    - 4.1.1. Cuenta corriente de Concentración de Contratos de Arrendamiento. Saldo de uso: CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL DIEZ DÓLARES CON 21/100 (USD 152,010.21)
    - 4.1.2. Cuenta Corriente de Concentración de Venta de Bienes Inmuebles. Saldo de uso: CERO (USD 0.00)
    - 4.1.3. Cuenta corriente de Reserva para Gastos de PH. Saldo de uso: CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES CON 77/100 (USD 423,334.77)
    - 4.1.4. Cuenta corriente de Reserva de Intereses. Saldo de uso: TRES MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES CON 12/100 (USD3,813,291.12)
    - 4.1.5. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre las Fincas detalladas en los Anexos A y D del Fideicomiso de Garantía.
    - 4.1.6. Las Fincas cuentan con un endoso emitido por ACERTA SEGUROS S.A. a la póliza de incendio todo riesgo daños materiales No.01-1003466-0 con vigencia hasta el 1 de julio de 2023 que establece que el ACREEDOR HÍPOTECARIO es BANCO ALIADO, S.A. FID.No.001-2022-FAG.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Desde la inscripción del contrato de Fideicomiso, se solicitó al Fideicomitente Emisor efectuar una corrección a la póliza de seguros ya que la misma contiene una cobertura que incluye fincas que no forman parte del fideicomiso. A la fecha de emisión de la presente certificación no se ha recibido la póliza corregida.



4.1.7. De acuerdo con el avalúo No. AV-55-06-21 (A) de fecha 26 de junio de 2021, emitido por la empresa Avalúos, Inspecciones y Construcción, S.A. (AVINCO) el valor de mercado de las Fincas hipotecadas como garantía a favor del Fideicomiso es de USD125,360,192.05.

No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo Venta Rápida (USD)	Fecha de Avalúo
1	30364212	Unidad Inmobiliaria PS-G11	206,415.00	26 de junio de 2021
2	30364252	Unidad Inmobiliaria PS-J16	412,500.00	26 de junio de 2021
3	30364391	Unidad Inmobiliaria PB-B11	247,500.00	26 de junio de 2021
4	30364396	Unidad Inmobiliaria PB-B16	165,000.00	26 de junio de 2021
5	30364398	Unidad Inmobiliaria PB-B16B	160,050.00	26 de junio de 2021
6	30364477	Unidad Inmobiliaria PB-J3	335,170.00	26 de junio de 2021
7	30364487	Unidad Inmobiliaria PB-J13	279,565.00	26 de junio de 2021
8	30364488	Unidad Inmobiliaria PB-J14	280,500.00	26 de junio de 2021
9	30364490	Unidad Inmobiliaria PB-J16	335,170.00	26 de junio de 2021
10	30364508	Unidad Inmobiliaria PB-J17	335,170.00	26 de junio de 2021
11	30364509	Unidad Inmobiliaria PB-J18	335,170.00	26 de junio de 2021
12	30364528	Unidad Inmobiliaria PB-K16	335,170.00	26 de junio de 2021
13	30364247	Unidad Inmobiliaria PS-J11	170,802.50	26 de junio de 2021
14	30364248	Unidad Inmobiliaria PS-J12	394,240.00	26 de junio de 2021
15	30364249	Unidad Inmobiliaria PS-J13	356,647.50	26 de junio de 2021
16	30364250	Unidad Inmobiliaria PS-J14	357,857.50	26 de junio de 2021
17	30364258	Unidad Inmobiliaria PS-K1	484,852.50	26 de junio de 2021
18	30364259	Unidad Inmobiliaria PS-K2	410,602.50	26 de junio de 2021
19	30364319	Unidad Inmobiliaria PS-K18	356,647.50	26 de junio de 2021
20	30364320	Unidad Inmobiliaria PS-K19	394,240.00	26 de junio de 2021
21	30364321	Unidad Inmobiliaria PS-K20	170,802.50	26 de junio de 2021
22	30364322	Unidad Inmobiliaria PS-K21	173,250.00	26 de junio de 2021
23	30364513	Unidad Inmobiliaria PB-K1	385,935.00	26 de junio de 2021
24	30364529	Unidad Inmobiliaria PB-K17	280,500.00	26 de junio de 2021
25	30364530	Unidad Inmobiliaria PB-K18	279,565.00	26 de junio de 2021
26	30364531	Unidad Inmobiliaria PB-K19	295,790.00	26 de junio de 2021
27	30364532	Unidad Inmobiliaria PB-K20	170,775.00	26 de junio de 2021
28	30364527	Unidad Inmobiliaria PB-K15	335,170.00	26 de junio de 2021

2

No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo Venta Rápida (USD)	Fecha de Avalúo
29	30364141	Unidad Inmobiliaria PS-A8	198,632.50	26 de junio de 2021
30	30364142	Unidad Inmobiliaria PS-A9	198,632.50	26 de junio de 2021
31	30364143	Unidad Inmobiliaria PS-B2	180,812.50	26 de junio de 2021
32	30364144	Unidad Inmobiliaria PS-B3	191,675.00	26 de junio de 2021
33	30364145	Unidad Inmobiliaria PS-B4	191,675.00	26 de junio de 2021
34	30364146	Unidad Inmobiliaria PS-B5	213,372.50	26 de junio de 2021
35	30364147	Unidad Inmobiliaria PS-B6	209,742.50	26 de junio de 2021
36	30364148	Unidad Inmobiliaria PS- B7	180,812.50	26 de junio de 2021
37	30364149	Unidad Inmobiliaria PS- B8	180,812.50	26 de junio de 2021
38	30364150	Unidad Inmobiliaria PS- B9	180,812.50	26 de junio de 2021
39	30364151	Unidad Inmobiliaria PS- B11	271,232.50	26 de junio de 2021
40	30364152	Unidad Inmobiliaria PS- B12	270,325.00	26 de junio de 2021
41	30364162	Unidad Inmobiliaria PS-B13	135,795.00	26 de junio de 2021
42	30364163	Unidad Inmobiliaria PS-B14	136,482.50	26 de junio de 2021
43	30364167	Unidad Inmobiliaria PS-B18	1,140,524.00	26 de junio de 2021
44	30364171	Unidad Inmobiliaria PS-E5-E6	431,832.50	26 de junio de 2021
45	30364173	Unidad Inmobiliaria PS-E8	324,967.50	26 de junio de 2021
46	30364174	Unidad Inmobiliaria PS-E9	161,837.50	26 de junio de 2021
47	30364175	Unidad Inmobiliaria PS-E10	238,645.00	26 de junio de 2021
48	30364176	Unidad Inmobiliaria PS-E11	238,645.00	26 de junio de 2021
49	30364177	Unidad Inmobiliaria PS-E12	238,645.00	26 de junio de 2021
50	30364178	Unidad Inmobiliaria PS-E13	238,645.00	26 de junio de 2021
51	30364180	Unidad Inmobiliaria PS-F1	262,817.50	26 de junio de 2021
52	30364181	Unidad Inmobiliaria PS-F2	291,280.00	26 de junio de 2021
53	30364182	Unidad Inmobiliaria PS-F3	291,280.00	26 de junio de 2021
54	30364183	Unidad Inmobiliaria PS-F4	291,280.00	26 de junio de 2021
55	30364185	Unidad Inmobiliaria PS-F5	291,280.00	26 de junio de 2021
56	30364186	Unidad Inmobiliaria PS-F6	567,658.00	26 de junio de 2021
57	30364187	Unidad Inmobiliaria PS-F7	206,415.00	26 de junio de 2021
58	30364193	Unidad Inmobiliaria PS-F13	285,917.50	26 de junio de 2021
58	30364193	Unidad Inmobiliaria PS-F13	285,917.50	26 de junio de 2021

59	30364194	Unidad Inmobiliaria PS-F14	285,917.50	26 de junio de 2021
60	30364195	Unidad Inmobiliaria PS-F15	285,917.50	26 de junio de 2021
61	30364196	Unidad Inmobiliaria PS-F16	285,917.50	26 de junio de 2021
62	30364197	Unidad Inmobiliaria PS-F17	128,040.00	26 de junio de 2021
63	30364198	Unidad Inmobiliaria PS-G1	256,327.50	26 de junio de 2021
64	30364199	Unidad Inmobiliaria PS-G2	285,917.50	26 de junio de 2021
65	30364200	Unidad Inmobiliaria PS-G3	285,917.50	26 de junio de 2021
66	30364201	Unidad Inmobiliaria PS-G4	285,917.50	26 de junio de 2021
67	30364213	Unidad Inmobiliaria PS-G12	600,407.50	26 de junio de 2021
68	30364214	Unidad Inmobiliaria PS-G13	291,280.00	26 de junio de 2021
69	30364215	Unidad Inmobiliaria PS-G14	291,280.00	26 de junio de 2021
70	30364216	Unidad Inmobiliaria PS-G15	291,280.00	26 de junio de 2021
71	30364217	Unidad Inmobiliaria PS-G16	291,280.00	26 de junio de 2021
72	30364218	Unidad Inmobiliaria PS-G17	262,817.50	26 de junio de 2021
73	30364220	Unidad Inmobiliaria PS-H2	247,500.00	26 de junio de 2021
74	30364221	Unidad Inmobiliaria PS-H12	702,520.00	26 de junio de 2021
75	30364222	Unidad Inmobiliaria PS-H13	673,400.00	26 de junio de 2021
76	30364223	Unidad Inmobiliaria PS-J1	467,362.50	26 de junio de 2021
77	30364224	Unidad Inmobiliaria PS-J2	411,125.00	26 de junio de 2021
78	30364225	Unidad Inmobiliaria PS-J3	412,500.00	26 de junio de 2021
79	30364226	Unidad Inmobiliaria PS-J4	412,500.00	26 de junio de 2021
80	30364227	Unidad Inmobiliaria PS-J5	412,500.00	26 de junio de 2021
81	30364228	Unidad Inmobiliaria PS-J6	415,250.00	26 de junio de 2021
82	30364229	Unidad Inmobiliaria PS-J7	416,295.00	26 de junio de 2021
83	30364230	Unidad Inmobiliaria PS-J8	412,142.50	26 de junio de 2021
84	30364231	Unidad Inmobiliaria PS-J9	484,852.50	26 de junio de 2021
85	30364232	Unidad Inmobiliaria PS-J10	173,250.00	26 de junio de 2021
86	30364253	Unidad Inmobiliaria PS-J17	412,500.00	26 de junio de 2021
87	30364254	Unidad Inmobiliaria PS-J18	412,500.00	26 de junio de 2021
88	30364255	Unidad Inmobiliaria PS-J19	673,972.00	26 de junio de 2021
89	30364256	Unidad Inmobiliaria PS-J20	229,625.00	26 de junio de 2021
90	30364262	Unidad Inmobiliaria PS-K5	412,500.00	26 de junio de 2021

4   


91	30364263	Unidad Inmobiliaria PS-K6	412,500.00	26 de junio de 2021
92	30364264	Unidad Inmobiliaria PS-K7	412,500.00	26 de junio de 2021
93	30364265	Unidad Inmobiliaria PS-K8	412,500.00	26 de junio de 2021
94	30364266	Unidad Inmobiliaria PS-K9	411,125.00	26 de junio de 2021
95	30364267	Unidad Inmobiliaria PS-K10	467,362.50	26 de junio de 2021
96	30364268	Unidad Inmobiliaria PS-K11	269,885.00	26 de junio de 2021
97	30364313	Unidad Inmobiliaria PS-K12	226,132.50	26 de junio de 2021
98	30364314	Unidad Inmobiliaria PS-K13	672,828.00	26 de junio de 2021
99	30364315	Unidad Inmobiliaria PS-K14	412,500.00	26 de junio de 2021
100	30364316	Unidad Inmobiliaria PS-K15	412,500.00	26 de junio de 2021
101	30364317	Unidad Inmobiliaria PS-K16	412,500.00	26 de junio de 2021
102	30364323	Unidad Inmobiliaria FC-1	472,188.00	26 de junio de 2021
103	30364324	Unidad Inmobiliaria FC-2	166,706.00	26 de junio de 2021
104	30364325	Unidad Inmobiliaria FC-3	204,972.00	26 de junio de 2021
105	30364326	Unidad Inmobiliaria FC-4	226,594.00	26 de junio de 2021
106	30364327	Unidad Inmobiliaria FC-5	213,750.00	26 de junio de 2021
107	30364328	Unidad Inmobiliaria FC-6	213,750.00	26 de junio de 2021
108	30364329	Unidad Inmobiliaria FC-7	213,750.00	26 de junio de 2021
109	30364330	Unidad Inmobiliaria FC-8	213,750.00	26 de junio de 2021
110	30364331	Unidad Inmobiliaria FC-9	213,750.00	26 de junio de 2021
111	30364332	Unidad Inmobiliaria FC-10	213,750.00	26 de junio de 2021
112	30364333	Unidad Inmobiliaria FC-11	213,750.00	26 de junio de 2021
113	30364334	Unidad Inmobiliaria FC-12	213,750.00	26 de junio de 2021
114	30364335	Unidad Inmobiliaria FC-13	213,750.00	26 de junio de 2021
115	30364336	Unidad Inmobiliaria FC-14	213,750.00	26 de junio de 2021
116	30364337	Unidad Inmobiliaria FC-15	212,686.00	26 de junio de 2021
117	30364342	Unidad Inmobiliaria FC-16	212,686.00	26 de junio de 2021
118	30364343	Unidad Inmobiliaria FC-17	213,750.00	26 de junio de 2021
119	30364344	Unidad Inmobiliaria FC-18	228,722.00	26 de junio de 2021
120	30364345	Unidad Inmobiliaria FC-19	213,750.00	26 de junio de 2021
121	30364346	Unidad Inmobiliaria FC-20	200,944.00	26 de junio de 2021
122	30364347	Unidad Inmobiliaria FC-21	226,594.00	26 de junio de 2021

5   


123	30364348	Unidad Inmobiliaria FC-22	216,942.00	26 de junio de 2021
124	30364349	Unidad Inmobiliaria FC-23	182,400.00	26 de junio de 2021
125	30364350	Unidad Inmobiliaria FC-24	190,000.00	26 de junio de 2021
126	30364351	Unidad Inmobiliaria FC-25	241,262.00	26 de junio de 2021
127	30364373	Unidad Inmobiliaria PB-A5	418,275.00	26 de junio de 2021
128	30364375	Unidad Inmobiliaria PB-A7	116,943.75	26 de junio de 2021
129	30364378	Unidad Inmobiliaria PB-A10	248,737.50	26 de junio de 2021
130	30364379	Unidad Inmobiliaria PB-A11	193,462.50	26 de junio de 2021
131	30364380	Unidad Inmobiliaria PB-A12	243,210.00	26 de junio de 2021
132	30364381	Unidad Inmobiliaria PB-A13	220,440.00	26 de junio de 2021
133	30364409	Unidad Inmobiliaria PB-C1	277,062.50	26 de junio de 2021
134	30364382	Unidad Inmobiliaria PB-B1	330,000.00	26 de junio de 2021
135	30364383	Unidad Inmobiliaria PB-B2	330,000.00	26 de junio de 2021
136	30364384	Unidad Inmobiliaria PB-B3	165,000.00	26 de junio de 2021
137	30364385	Unidad Inmobiliaria PB-B4	165,000.00	26 de junio de 2021
138	30364386	Unidad Inmobiliaria PB-B5	165,000.00	26 de junio de 2021
139	30364387	Unidad Inmobiliaria PB-B6	361,625.00	26 de junio de 2021
140	30364388	Unidad Inmobiliaria PB-B7	165,000.00	26 de junio de 2021
141	30364389	Unidad Inmobiliaria PB-B8	165,000.00	26 de junio de 2021
142	30364394	Unidad Inmobiliaria PB-B14	165,000.00	26 de junio de 2021
143	30364395	Unidad Inmobiliaria PB-B15	165,000.00	26 de junio de 2021
144	30364400	Unidad Inmobiliaria PB-B19	302,912.50	26 de junio de 2021
145	30364404	Unidad Inmobiliaria PB-B20	108,075.00	26 de junio de 2021
146	30364405	Unidad Inmobiliaria PB-B21	183,590.00	26 de junio de 2021
147	30364406	Unidad Inmobiliaria PB-B21A	134,695.00	26 de junio de 2021
148	30364407	Unidad Inmobiliaria PB-B21B	132,522.50	26 de junio de 2021
149	30364408	Unidad Inmobiliaria PB-B22	277,447.50	26 de junio de 2021
150	30364414	Unidad Inmobiliaria PB-C6	611,546.00	26 de junio de 2021
151	30364417	Unidad Inmobiliaria PB-D1	340,972.50	26 de junio de 2021
152	30364418	Unidad Inmobiliaria PB-D2	328,625.00	26 de junio de 2021
153	30364419	Unidad Inmobiliaria PB-D3	157,987.50	26 de junio de 2021
154	30364420	Unidad Inmobiliaria PB-D4	164,312.50	26 de junio de 2021


155	30364421	Unidad Inmobiliaria PB-D5	164,312.50	26 de junio de 2021
156	30364422	Unidad Inmobiliaria PB-D6	156,062.50	26 de junio de 2021
157	30364423	Unidad Inmobiliaria PB-D7	164,312.50	26 de junio de 2021
158	30364424	Unidad Inmobiliaria PB-D7A	164,312.50	26 de junio de 2021
159	30364425	Unidad Inmobiliaria PB-D8	295,625.00	26 de junio de 2021
160	30364441	Unidad Inmobiliaria PB-D9	137,500.00	26 de junio de 2021
161	30364442	Unidad Inmobiliaria PB-D10	137,500.00	26 de junio de 2021
162	30364443	Unidad Inmobiliaria PB-D11	137,500.00	26 de junio de 2021
163	30364444	Unidad Inmobiliaria PB-D12	137,500.00	26 de junio de 2021
164	30364446	Unidad Inmobiliaria PB-D14	137,500.00	26 de junio de 2021
165	30364447	Unidad Inmobiliaria PB-D15	137,500.00	26 de junio de 2021
166	30364448	Unidad Inmobiliaria PB-D16	275,000.00	26 de junio de 2021
167	30364449	Unidad Inmobiliaria PB-D17	550,110.00	26 de junio de 2021
168	30364450	Unidad Inmobiliaria PB-E1	336,545.00	26 de junio de 2021
169	30364451	Unidad Inmobiliaria PB-E2	330,687.50	26 de junio de 2021
170	30364452	Unidad Inmobiliaria PB-E3	330,687.50	26 de junio de 2021
171	30364453	Unidad Inmobiliaria PB-E4	330,687.50	26 de junio de 2021
172	30364454	Unidad Inmobiliaria PB-E5	449,570.00	26 de junio de 2021
173	30364455	Unidad Inmobiliaria PB-E6	320,182.50	26 de junio de 2021
174	30364459	Unidad Inmobiliaria PB-F5	326,232.50	26 de junio de 2021
175	30364460	Unidad Inmobiliaria PB-F6	370,617.50	26 de junio de 2021
176	30364470	Unidad Inmobiliaria PB-G11	128,287.50	26 de junio de 2021
177	30364471	Unidad Inmobiliaria PB-G12	556,166.00	26 de junio de 2021
178	30364473	Unidad Inmobiliaria PB-H3	99,797.50	26 de junio de 2021
179	30364474	Unidad Inmobiliaria PB-H4	156,117.50	26 de junio de 2021
180	30364475	Unidad Inmobiliaria PB-J1	325,820.00	26 de junio de 2021
181	30364476	Unidad Inmobiliaria PB-J2	334,042.50	26 de junio de 2021
182	30364478	Unidad Inmobiliaria PB-J4	335,170.00	26 de junio de 2021
183	30364479	Unidad Inmobiliaria PB-J5	335,170.00	26 de junio de 2021
184	30364480	Unidad Inmobiliaria PB-J6	335,170.00	26 de junio de 2021
185	30364482	Unidad Inmobiliaria PB-J8	335,060.00	26 de junio de 2021
186	30364483	Unidad Inmobiliaria PB-J9	385,935.00	26 de junio de 2021

7    


187	30364484	Unidad Inmobiliaria PB-J10	173,250.00	26 de junio de 2021
188	30364485	Unidad Inmobiliaria PB-J11	170,775.00	26 de junio de 2021
189	30364510	Unidad Inmobiliaria PB-J19	527,982.00	26 de junio de 2021
190	30364511	Unidad Inmobiliaria PB-J20	152,542.50	26 de junio de 2021
191	30364514	Unidad Inmobiliaria PB-K2	335,060.00	26 de junio de 2021
192	30364515	Unidad Inmobiliaria PB-K3	336,187.50	26 de junio de 2021
193	30364516	Unidad Inmobiliaria PB-K4	286,687.50	26 de junio de 2021
194	30364517	Unidad Inmobiliaria PB-K5	335,170.00	26 de junio de 2021
195	30364518	Unidad Inmobiliaria PB-K6	335,170.00	26 de junio de 2021
196	30364519	Unidad Inmobiliaria PB-K7	335,170.00	26 de junio de 2021
197	30364521	Unidad Inmobiliaria PB-K9	334,042.50	26 de junio de 2021
198	30364522	Unidad Inmobiliaria PB-K10	309,265.00	26 de junio de 2021
199	30364523	Unidad Inmobiliaria PB-K11	206,277.50	26 de junio de 2021
200	30364533	Unidad Inmobiliaria PB-K21	173,250.00	26 de junio de 2021
201	30364535	Unidad Inmobiliaria Reserva 3	1,867,368.00	26 de junio de 2021
202	30364536	Unidad Inmobiliaria Reserva 4	2,223,144.00	26 de junio de 2021
203	30364537	Unidad Inmobiliaria Reserva 5 Local	2,017,872.00	26 de junio de 2021
204	30364538	Unidad Inmobiliaria Reserva 6	2,115,048.00	26 de junio de 2021
205	30364539	Unidad Inmobiliaria Reserva 2	18,888,408.00	26 de junio de 2021
206	30364540	Unidad Inmobiliaria Reserva 7	6,519,084.00	26 de junio de 2021
207	30364541	Unidad Inmobiliaria Reserva 8	4,864,730.00	26 de junio de 2021
208	30364542	Unidad Inmobiliaria Reserva 9	5,623,020.00	26 de junio de 2021
209	30364543	Unidad Inmobiliaria Reserva 10	800,256.00	26 de junio de 2021
210	30364544	Unidad Inmobiliaria Reserva 11	855,195.00	26 de junio de 2021
211	30364545	Unidad Inmobiliaria Reserva 12	1,559,772.50	26 de junio de 2021
212	30364546	Unidad Inmobiliaria Reserva 13	2,389,117.50	26 de junio de 2021
213	30364164	Unidad Inmobiliaria PS-B15	136,482.50	26 de junio de 2021
214	30364165	Unidad Inmobiliaria PS-B16	136,482.50	26 de junio de 2021
215	30364170	Unidad Inmobiliaria PS-E1	134,035.00	26 de junio de 2021
216	30364188	Unidad Inmobiliaria PS-F8	207,790.00	26 de junio de 2021
217	30364202	Unidad Inmobiliaria PS-G5	285,917.50	26 de junio de 2021
218	30364203	Unidad Inmobiliaria PS-G6	580,167.50	26 de junio de 2021

8    


219	30364204	Unidad Inmobiliaria PS-G7	207,790.00	26 de junio de 2021
220	30364205	Unidad Inmobiliaria PS-G8	207,790.00	26 de junio de 2021
221	30364211	Unidad Inmobiliaria PS-G10	207,790.00	26 de junio de 2021
222	30364219	Unidad Inmobiliaria PS-H1	1,379,592.50	26 de junio de 2021
223	30364257	Unidad Inmobiliaria PS-J21	257,455.00	26 de junio de 2021
224	30364390	Unidad Inmobiliaria PB-B9	165,000.00	26 de junio de 2021
225	30364392	Unidad Inmobiliaria PB-B12	246,675.00	26 de junio de 2021
226	30364416	Unidad Inmobiliaria PB-C8	137,500.00	26 de junio de 2021
227	30364461	Unidad Inmobiliaria PB-F7	222,667.50	26 de junio de 2021
228	30364524	Unidad Inmobiliaria PB-K12	149,022.50	26 de junio de 2021
229	30364489	Unidad Inmobiliaria PB-J15	280,500.00	26 de junio de 2021
230	30364534	Unidad Inmobiliaria Reserva 1	5,567,680.80	26 de junio de 2021
231	30364372	Unidad Inmobiliaria PB-A4	192,500.00	26 de junio de 2021
232	30162030	Anexo D - Finca madre	5,570,549.00	26 de junio de 2021
233	30330071	Anexo D - Finca madre	339,238.00	26 de junio de 2021
234	30330072	Anexo D - Finca madre	168,697.00	26 de junio de 2021
235	30330073	Anexo D - Finca madre	76,293.00	26 de junio de 2021
236	30330074	Anexo D - Finca madre	350,073.00	26 de junio de 2021
237	30330075	Anexo D - Finca madre	133,403.00	26 de junio de 2021
238	30330076	Anexo D - Finca madre	81,782.00	26 de junio de 2021
239	30330077	Anexo D - Finca madre	181,268.00	26 de junio de 2021
<b>TOTAL</b>			<b>125,360,192.05</b>	

5. Que el patrimonio del fideicomiso al 31 de marzo de 2023 es CIENTO VEINTI NUEVE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES CON 15/100 (USD\$129,748,828.15) moneda legal de los Estados Unidos.
6. Que, al 31 de marzo de 2023, los Beneficiarios Primarios del Fideicomiso de Garantía son los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie B.

Dado en la ciudad de Panamá, el veinte (20) de abril de 2023.

Banco Aliado, S.A. como Fiduciario del Fideicomiso Fid No. 001 -2022- FAG

  
Roosevelt Jaén  
Firma autorizada

  
Carolina Solís  
Firma autorizada



**CERTIFICACIÓN FIDUCIARIA**  
(Al 31 de marzo de 2023)

Banco Aliado, S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Fid. No. 002 - 2022 - FAG por este medio CERTIFICA:

1. Que, mediante Escritura Pública No. 925 de 24 de febrero de 2022 por la cual F.C. INMOBILIARIA, S.A. en su condición de FIDEICOMITENTE EMISOR Y DEUDOR y PRIVAL TRUST, S.A. en su condición de FIDUCIARIO y AGENTE celebran un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía para garantizar obligaciones dimanantes de los Bonos de una emisión pública de un programa rotativo de Bonos Corporativos de F.C. INMOBILIARIA, S.A. y acuerdan mantener la primera hipoteca y anticresis que consta en la Escritura Pública No. 10,303 de 5 de junio de 2016 aclarada por la Escritura Pública No. 14, 283 de 5 de agosto de 2016 de la Notaria Cuarta de Circuito de Panamá y sus respectivas adendas y enmiendas, tal como consta al Folio Real No. 30162030, Asientos No. 2, 4, 14 y 16 del Registro Público de Panamá identificado por el fiduciario como Fid. No. 002 - 2022 - FAG. FC INMOBILIARIA S.A. (en adelante "Fideicomiso de Garantía").
2. Que, mediante Escritura Pública No. 3,961 de 5 de agosto de 2022 por la cual F.C. INMOBILIARIA, S.A. designa como nuevo Agente y Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía [Contrato de Fideicomiso - Serie A] que consta en la Escritura Pública No. 925 de 24 de febrero de 2022 de la Notaria Décima Tercera del Circuito de Panamá inscrita en el Registro Público al Folio (Fideicomisos) número 30130212, Asiento número 1 a BANCO ALIADO, S.A., quien a su vez aceptó la designación como nuevo Fiduciario.
3. Que, al 31 de marzo de 2023, el Fideicomiso mantuvo los siguientes activos en Custodia:
  - 3.1. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre la Finca Folio No. 30330070, Código de Ubicación 4,501 de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público de Panamá.
    - 3.1.1. De acuerdo con el avalúo No. AV-55-06-21 (B) de fecha 15 de junio de 2021, emitido por la empresa Avalúos, Inspecciones y Construcción, S.A. (AVINCO) el valor de mercado de la Finca bajo Folio No. 30330070, Código de Ubicación 4,501 de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí es de USD20,000,000.00
    - 3.1.2. La Finca cuenta con un endoso emitido por SEGUROS SURA, S.A. a la póliza todo riesgo No. 03030971042 con vigencia hasta el 26 de abril de 2023 que establece que el ACREEDOR HIPOTECARIO es BANCO ALIADO, S.A. FID. No. 002-2022-FAG y valor asegurado de USD14,488,526.00
  - 3.2. Fondos depositados en dos (2) cuentas bancarias fiduciarias por la sumatoria total de TRES MIL CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES CON 14/100 (USD3,054.14) desglosado como sigue:
    - 3.2.1. Cuenta corriente de Concentración de la Terminal de Transportes. Saldo de uso: MIL OCHOCIENTOS DÓLARES CON 00/100 (USD1,800.00)

- 3.2.2. Cuenta corriente de Reserva de Capital e Intereses. Saldo de uso: MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES CON 14/100 (USD1,254.14)
4. Que, al 31 de marzo de 2023, los bienes fideicomitidos mantienen un valor de VEINTE MILLONES TRES MIL CINCUENTA Y CUATRO DOLARES CON 14/100, (USD\$20,003,054.14) moneda en curso legal de los Estados Unidos.
5. Que, los Beneficiarios Primarios del Fideicomiso son:
  - 5.1. Los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A.

Dado en la ciudad de Panamá, el veinte (20) de marzo de 2023.

Banco Aliado, S.A., como Fiduciario del Fideicomiso Fid. No. 002 - 2022 - FAG.

  
Roosevelt Jaen  
Firma autorizada

  
Carolina Solís  
Firma autorizada