

FC INMOBILIARIA, S.A.
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T)
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 Saira

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: mmoreno@glp.com.pa ; asaira@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.

Handwritten initials

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

<u>(en balboas)</u>	<u>30-sep-23</u>		<u>31-dic-22</u>	
	<u>No auditados</u>		<u>Auditados</u>	
<u>Activos Corrientes</u>				
Efectivo Disponible		11,658		181,359
Fondo de Fideicomiso		4,184,802		5,981,836
Cuentas por Cobrar Clientes		2,272,991		2,487,866
Inventario de Locales		95,107,347		95,107,347
Gastos pagados por anticipado		583,861		555,092
		<u>102,160,459</u>		<u>104,313,500</u>
<u>Pasivos corrientes</u>				
Cuentas por pagar Proveedores		1,527,638		1,615,090
Cuentas por pagar Retenciones a Contratistas		553,772		553,772
Gastos Acumulados por Pagar		2,572,640		34,847
Depositos de Clientes		11,287,285		11,188,260
		<u>15,941,335</u>		<u>13,391,989</u>
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)		6.41		7.79

La compañía cuenta con un nivel de liquidez razonable al 30 de septiembre 2023. la razón corriente refleja un índice de 6.41 %, para diciembre 2022 se muestra en 7.79 %. El índice que se muestra es razonable ya que cubre su pasivo corriente 6 a 1

Al 30 de septiembre 2023, hay un total de B/. 11,658 disponibles 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 Aliado y Banistmo

B. Recursos de Capital

<u>(en balboas)</u>	<u>30-sep-23</u>		<u>31-dic-22</u>	
	<u>No auditados</u>		<u>Auditados</u>	
Pasivos		170,802,809		167,872,722
Capital		10,000		10,000
Utilidades acumuladas		(35,469,605)		(31,363,803)
Superavit Por Revaluación		119,632		119,632
Impuesto Complementario		(153)		(153)
Total del Recurso de Capital		<u>(35,340,126)</u>		<u>(31,234,324)</u>

El patrimonio de la Compañía al 30 de septiembre 2023 reflejaba un valor de B/. (35,340,126) conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000; pérdidas acumuladas por un valor de 35,469,605, Superavit por Revaluación por B/. 119,632 e Impuesto complementario por un valor de (153). Los pasivos totalizan B/. 170,802,809 conformados por un valor de B/. 130,710,673. en Bonos por pagar al 30 de septiembre 2023; cuentas de accionistas B/. 24,139,626; cuentas por pagar Abonos recibidos de clientes por B/. 11,287,285 y cuentas por pagar a Proveedores B/. 1,527,638.

Al 30 de septiembre 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)	30-sep-23	30-sep-22
	No auditados	Auditados
Ingresos		
Alquiler	90,687	125,105
Venta de Locales		2,011,635
	<u>90,687</u>	<u>2,136,740</u>
Costos		828,328
Gastos		
Gastos Generales y administrativos	108,179	86,773
Gastos Depreciación		95
Gastos Financieros	<u>1,369,376</u>	<u>1,549,059</u>
	<u>1,477,555</u>	<u>1,635,927</u>
Utilidad neta antes de impuestos	(1,386,868)	(327,515)
Impuesto Sobre la Renta		
(Pérdida) Ganancia neta	(1,386,868)	(327,515)

El trimestre terminado el 30 de septiembre 2023 los Ingresos hacen un total de B/. 90,687 producto del Alquiler de locales., Los gastos asociados para el mismo periodo suman un total de B/. 1,477,555. estos se componen de gastos administrativos por un valor de B/. 108,179 y Gastos Financieros por B/. 1,369,376 Generando como resultado una perdida de B/. 1,386,868 por el trimestre transcurridos al 30 de septiembre 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 Emlsor 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 internos del trimestre finalizado el 30 de septiembre 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 30 septiembre de 2023 como Anexo No

V PARTE

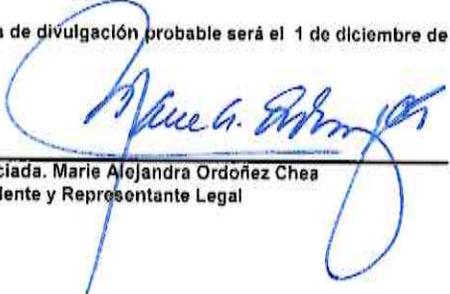
DIVULGACION

1 Divulgación

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público 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) y la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

2 Fecha de divulgación

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



Licenciada. Marie Alejandra Ordoñez Chea
Presidente y Representante Legal



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

PA

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan **F.C. INMOBILIARIA S.A.**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2023 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 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.

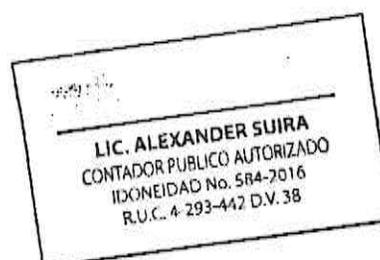
Responsabilidad del Contador Público

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 **F.C. INMOBILIARIA S.A.**, al 30 de septiembre 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.

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



F.C. Inmobiliaria, S.A.

Índice para los Estados Financieros Al 30 de septiembre de 2023

	Páginas
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	5-24



F.C. Inmobiliaria, S.A.

Estado de Situación Financiera Al 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	6	B/. 11,658	B/. 181,359
Fondo de Fideicomiso	7	4,184,602	5,981,836
Cuentas por cobrar, netas	8	2,272,991	2,487,866
Inventario de locales	9	95,107,347	95,107,347
Gastos pagados por anticipado	10	583,861	555,092
Total de activos corrientes		<u>102,160,459</u>	<u>104,313,499</u>
Activos no corrientes			
Maquinaria y equipo, neto	11	-	-
Construcción en proceso	12, 21	29,538,190	29,771,643
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	13	3,764,034	2,553,256
Total de activos no corrientes		<u>33,302,224</u>	<u>32,324,899</u>
Total de activos		<u>B/. 135,462,683</u>	<u>B/. 136,638,398</u>
PASIVOS Y POSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	14	1,527,638	1,615,090
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	15	553,772	553,772
Gastos acumulados por pagar		2,572,640	34,847
Depósitos de clientes	16	11,287,285	11,188,280
Total de pasivos corrientes		<u>15,941,335</u>	<u>13,391,988</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	17	130,710,673	130,925,672
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	14	11,176	377
Cuentas por pagar accionistas	14	24,139,626	23,554,685
Total de pasivos no corrientes		<u>154,861,474</u>	<u>154,480,734</u>
Total de pasivos		<u>170,802,809</u>	<u>167,872,722</u>
Contingencia	23		
Posición de los accionistas			
Capital en acciones	18	10,000	10,000
Déficit acumulado	23	(35,469,605)	(31,363,803)
Superávit por revaluación	12, 19	119,632	119,632
Impuesto complementario		(153)	(153)
Total de posición de los accionistas		<u>(35,340,126)</u>	<u>(31,234,324)</u>
Total de pasivos y posición de los accionistas		<u>B/. 135,462,683</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 9 meses terminado al 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	TRIMESTRE		ACUMULADO	
		2023	2022	2023	2022
Ingresos					
Ingresos			B/. 2,011,635		B/. 40,736,937
Costo de venta			(828,328)		(50,163,092)
Total de ingresos		-	<u>1,183,307</u>	-	<u>(9,426,155)</u>
Gastos generales y administrativos					
Honorarios profesionales		(107,639)	(7,044)	(263,051)	(115,966)
Depreciación	11		(95)		(7,919)
Otros gastos de operación	20	(540)	(3,446)	(32,810)	(27,535)
Total de gastos generales y administrativos		<u>(108,179)</u>	<u>(10,585)</u>	<u>(295,861)</u>	<u>(151,419)</u>
Pérdida en operaciones		<u>(108,179)</u>	<u>1,172,722</u>	<u>(295,861)</u>	<u>(9,577,574)</u>
Otros ingresos (gastos)					
Otros ingresos	21	90,687	125,105	268,850	237,145
Gastos financieros		(1,369,376)	(1,549,059)	(4,078,791)	(4,909,976)
Total de otros (gastos) ingresos		<u>(1,278,689)</u>	<u>(1,423,954)</u>	<u>(3,809,941)</u>	<u>(4,672,831)</u>
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		<u>(1,386,868)</u>	<u>(251,232)</u>	<u>(4,105,802)</u>	<u>(14,250,405)</u>
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	22		(76,283)		(868,622)
Pérdida neta		<u>B/. (1,386,868)</u>	<u>B/. (327,515)</u>	<u>B/. (4,105,802)</u>	<u>B/. (15,119,027)</u>

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 9 meses terminado al 30 de septiembre de 2023**

(Cifras en Balboas)

	Notas	Capital en acciones	Déficit acumulado	Superávit por revaluación	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 de enero de 2022	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)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	20	10,000	(31,363,803)	119,632	(153)	(31,234,324)
Pérdida neta		-	(4,105,802)	-	-	(4,105,802)
Saldo al 30 de septiembre de 2023	20	B/. 10,000	B/. (35,469,605)	B/. 119,632	B/. (153)	B/. (35,340,126)

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

97

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo de 9 meses terminado al 30 de septiembre de 2023

	Notas	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta	B/.	(4,105,802)	B/.
Ajustes por:			
Provisión para cuentas incobrables	8	-	(25,281)
Depreciación	11	-	7,919
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		(4,105,802)	(15,668,285)
Cuentas por cobrar clientes		214,875	2,207,406
Fondo de Fideicomiso		1,797,234	(5,981,836)
Inventario de locales		0	51,203,226
Gastos pagados por anticipados		(28,769)	-
Construcción en proceso		233,453	(283,599)
Cuentas por pagar		(87,452)	(4,238,078)
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		(0)	(688,818)
Depósitos de clientes		99,005	(10,934,348)
Gastos acumulados por pagar		2,537,793	27,459
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de operación		<u>660,337</u>	<u>15,643,127</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Reclasificación Maquinaria y equipo	11		10,762
Flujos de efectivo provistos por las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>10,762</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Arrendamiento financiero		-	(8,206)
Bonos por pagar		(214,999)	130,925,672
Obligaciones bancarias		-	(146,049,757)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(1,210,778)	(1,465,506)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		10,799	45
Cuentas por pagar accionistas		584,941	1,079,285
Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento		<u>(830,038)</u>	<u>(15,518,467)</u>
Aumento (disminución) en el efectivo		(169,701)	135,422
Efectivo al inicio del año		181,359	45,937
Efectivo al final del año	6	<u>B/.</u> 11,658	<u>B/.</u> 181,359

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

F. C. INMOBILIARIA, S. A.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

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 30 de Septiembre de 2023, 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.

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.

F. C. INMOBILIARIA, S. A.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

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.

Reconocimiento de los ingresos

Ventas

F. C. INMOBILIARIA, S. A.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

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.

(6) Efectivo

Al 30 de septiembre, 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.	2,925	108,494
Banco Aliado, S.A.	6,052	57,147
Prival Bank, S.A.	<u>2,331</u>	<u>15,368</u>
Subtotal	<u>11,308</u>	<u>181,009</u>
Total	B/. 11,658	B/. 181,359

F. C. INMOBILIARIA, S. A.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(7) Fondo de fideicomiso

Al 30 de septiembre, los fondos de fideicomisos se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Banco Aliado, S.A.	B/. <u>4,184,602</u>	B/. <u>5,981,836</u>

Al 30 de septiembre 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 ciento ochenta y cuatro seiscientos dos con 18/100 (B/.4,184,602), desglosado como sigue:

Cuenta Corriente de Concentración de Contratos de Arrendamiento.	B/. 284,472
Cuenta Corriente de Reserva para Gastos de P.H.	84,296
Cuenta Corriente de Reserva de Intereses serie B.	3,813,259
Cuenta Corriente de Reserva de Intereses serie A.	2,575
Cuenta Corriente de Ingresos Terminal de Transporte	<u>-</u>
Total	4,184,602

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 septiembre 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.

F. C. INMOBILIARIA, S. A.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(8) Cuentas por cobrar, netas

Al 30 de septiembre, las cuentas por cobrar, netas se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cientes	B/. 2,334,323	B/. 2,513,147
Provisión para cuentas incobrables	<u>(61,332)</u>	<u>(25,281)</u>
Total	<u>B/. 2,272,991</u>	<u>B/. 2,487,866</u>

(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:

De 1 a 30 días	B/. 9,215	B/. 3,810
De 31 a 60 días	1,828	2,068
De 61 a 90 días	361	4,250
De 91 a 120 días	881	8,166
De 121 días y más	<u>2,322,038</u>	<u>2,494,853</u>
Total	<u>B/. 2,334,323</u>	<u>B/. 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.

A continuación, se presentan las operaciones registrada en el movimiento de la provisión para cuentas incobrables al 30 de septiembre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	B/. 25,281	B/. 35,270
Aumento en la provisión cargada al gasto	36,051	-
Menos: excedente a la provisión	<u>-</u>	<u>(9,989)</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 61,332</u>	<u>B/. 25,281</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(9) Inventario de locales

Al 30 de septiembre, 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
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	1,251,878
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	B/. <u>95,107,346</u>	B/. <u>95,107,346</u>

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

(10) Gastos pagados por anticipado

Al 30 de septiembre, 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>90,819</u>	<u>62,050</u>
Total	B/. <u>583,861</u>	B/. <u>555,092</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(11) Maquinaria y equipo, neto

Al 30 de septiembre, la maquinaria y equipo, neto se detallan a continuación:

	Maquinaria y equipo		Computadora		Total	
Costo						
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 30 de septiembre de 2023	<u>28,628</u>		<u>1,041</u>		<u>29,669</u>	
Depreciación acumulada						
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 30 de septiembre de 2023	<u>(28,628)</u>		<u>(1,041)</u>		<u>(29,669)</u>	
Valor razonable:						
Al 30 de septiembre 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.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(12) Construcción en proceso

Al 30 de septiembre, 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:

2023				
	Saldo al inicio del año	Aumento	Transferencias	Saldo al final del año
Costos directos	B/. 12,794,986		B/. (433,230)	B/. 12,361,756
Terreno	2,274,758	-		2,274,758
financiamiento	9,553,342	167,549		9,720,891
Costos indirectos	5,028,925	32,228		5,061,153
Revaluación de terreno	119,632	-	-	119,632
Total	B/. 29,771,643	B/. 199,777	B/. (433,230)	B/. 29,538,190
2022				
	Saldo al inicio del año	Aumento	Transferencias	Saldo al final del año
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	119,632	-	-	119,632
Total	B/. 29,488,044	B/. 3,438,455	B/. (3,154,856)	B/. 29,771,643

F. C. INMOBILIARIA, S. A.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(13) Saldos entre partes relacionadas

Al 30 de septiembre, 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/. 2,392,150	B/. 1,472,259
Estación Central de Transporte FM	<u>1,371,884</u>	<u>1,080,997</u>
Total	<u>B/. 3,764,034</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>10,814</u>	<u>15</u>
Total	<u>B/. 11,176</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 30 de septiembre, las cuentas por pagar accionistas se detallan a continuación:

Grupo Los Pueblos, S.A.	B/. 7,208,117	B/. 7,007,755
Unirev Invest Corp.	5,193,628	5,116,666
Alberto Eskenazi	2,929,407	2,857,566
Marcos Irlaslam	2,939,534	2,857,566
Bolívar Vallarino	2,971,737	2,857,566
Daniel Levy	<u>2,897,204</u>	<u>2,857,566</u>
Total	<u>B/. 24,139,626</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.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(14) Cuentas por pagar

Al 30 de septiembre, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por pagar proveedores	B/. 1,510,940	B/. 1,598,392
Cuenta por pagar aseguradora NASE	<u>16,698</u>	<u>16,698</u>
Total	<u>B/. 1,527,638</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 30 de septiembre, 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.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(16) Depósitos de clientes

Al 30 de septiembre, los depósitos de clientes se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos de clientes	B/. 9,345,519	B/. 9,311,875
Otros:		
Depósitos por asignar	1,779,237	1,820,266
Depósitos en garantía	<u>162,529</u>	<u>56,139</u>
Subtotal	<u>1,835,288</u>	<u>1,876,405</u>
Total	<u>B/. 11,287,285</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 30 de septiembre, 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 septiembre de 2029	<u>117,710,673</u>	<u>117,925,672</u>
Total		<u>B/. 130,710,673</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 fundear 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.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(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:

Año	Amortización
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 septiembre, 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.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(17) Bonos por pagar (Continuación)

Bonos Serie B

Se efectuó oferta de bonos corporativos el 27 de septiembre 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 septiembre, 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.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(18) Capital en acciones

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

	<u>Acciones comunes</u>		Valor nominal	<u>Valor</u>
	Autorizadas	Emitidas y en circulación		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 30 de septiembre, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Notaría – Registro Publico	B/. -	B/. 1,383
Atención a clientes	29,858	14,966
Cuotas Suscripciones	540	540
Misceláneos	-	9,576
Reparación y mantenimientos	-	953
Timbres	100	117
Anuncios - Propaganda	<u>2,312</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 32,810</u>	<u>B/. 27,535</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(21) Otros ingresos

Al 30 de septiembre, los otros ingresos se detallan a continuación:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Venta de Locales	B/.	-	B/.
Alquiler de locales	268,850		234,283
Ingresos por derecho de utilización	<u> </u>		<u>2,862</u>
Total	<u>B/. 268,850</u>		<u>B/. 237,145</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.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(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:

- a) Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
- b) 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/. (4,105,802)	B/. (10,785,345)
Menos: Impuesto sobre la venta de inmuebles nuevos, Incluidos en costos de declaración de renta	-	(792,339)
Más: Gastos no deducibles	-	-
Pérdida fiscal	<u>(4,105,802)</u>	<u>(11,577,684)</u>
 Impuesto sobre la renta 25%	 <u>B/. _____ -</u>	 <u>B/. _____ -</u>
 Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	 <u>B/. _____</u>	 <u>B/. _____ 792,339</u>

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:

Valor de la vivienda nueva	Tasa
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.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

(23) Contingencia

Ordoñez 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.
Nota a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

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 30 de septiembre de 2023)

Banco Aliado, S.A. una sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio No. 258812, de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá y autorizada mediante Resolución No. 9-96 del 31 de octubre de 1996, emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso inscrito el 12 de octubre de 2022 ante el Registro Público de Panamá mediante la Escritura No. 4,830 de 12 de septiembre de 2022 por la cual F.C. INMOBILIARIA, S.A. como EL FIDEICOMITENTE EMISOR y BANCO ALIADO, S.A. en su calidad de 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, identificado bajo el número Fid.No.001-2022-FAG, (en adelante "El Fideicomiso") por este medio **CERTIFICA**:

1. Que el patrimonio del fideicomiso al 30 de septiembre de 2023 es CIENTO VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES CON 87/100 (USD\$129,542,218.87) moneda legal de los Estados Unidos.
2. Que, al 30 de septiembre de 2023, el Fideicomiso de Garantía, mantiene los siguientes activos:
 - 4.1. Fondos depositados Banco Aliado, S.A. en cuatro (4) cuentas corrientes fiduciarias por la suma total de CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL VEINTISEIS DÓLARES CON 82/100 (USD4,182,026.82), desglosado como sigue:
 - 4.1.1. Cuenta de Concentración de Contratos de Arrendamiento. Saldo: DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN DÓLARES CON 65/100 (USD 284,471.65)
 - 4.1.2. Cuenta de Concentración de Venta de Bienes Inmuebles. Saldo: CERO (USD 0.00)
 - 4.1.3. Cuenta de Reserva para Gastos de PH. Saldo: OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS DÓLARES CON 15/100 (USD 84,296.15)
 - 4.1.4. Cuenta de Reserva de Intereses. Saldo: TRES MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES CON 02/100 (USD3,813,259.02)
 - 4.2. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre las Fincas detalladas en los Anexos A y D del Fideicomiso de Garantía, listadas como sigue:
 - 4.2.1. 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 2024 que establece que el ACREEDOR HIPOTECARIO es BANCO ALIADO, S.A. FID.No.001-2022-FAG.
 - 4.2.2. 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.



ANEXO A del Fideicomiso de Garantía

No.	Folio Real	Unidad Inmobiliaria	Valor de Avalúo Venta Rápida (USD)	Avaluador	Fecha de Avalúo
1	30364212	PS-G11	206,415.00	AVINCO	26 de junio de 2021
2	30364252	PS-J16	412,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
3	30364391	PB-B11	247,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
4	30364396	PB-B16	165,000.00	AVINCO	26 de junio de 2021
5	30364398	PB-B16B	160,050.00	AVINCO	26 de junio de 2021
6	30364477	PB-J3	335,170.00	AVINCO	26 de junio de 2021
7	30364487	PB-J13	279,565.00	AVINCO	26 de junio de 2021
8	30364488	PB-J14	280,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
9	30364490	PB-J16	335,170.00	AVINCO	26 de junio de 2021
10	30364508	PB-J17	335,170.00	AVINCO	26 de junio de 2021
11	30364509	PB-J18	335,170.00	AVINCO	26 de junio de 2021
12	30364528	PB-K16	335,170.00	AVINCO	26 de junio de 2021
13	30364247	PS-J11	170,802.50	AVINCO	26 de junio de 2021
14	30364248	PS-J12	394,240.00	AVINCO	26 de junio de 2021
15	30364249	PS-J13	356,647.50	AVINCO	26 de junio de 2021
16	30364250	PS-J14	357,857.50	AVINCO	26 de junio de 2021
17	30364258	PS-K1	484,852.50	AVINCO	26 de junio de 2021
18	30364259	PS-K2	410,602.50	AVINCO	26 de junio de 2021
19	30364319	PS-K18	356,647.50	AVINCO	26 de junio de 2021
20	30364320	PS-K19	394,240.00	AVINCO	26 de junio de 2021
21	30364321	PS-K20	170,802.50	AVINCO	26 de junio de 2021
22	30364322	PS-K21	173,250.00	AVINCO	26 de junio de 2021
23	30364513	PB-K1	385,935.00	AVINCO	26 de junio de 2021
24	30364529	PB-K17	280,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
25	30364530	PB-K18	279,565.00	AVINCO	26 de junio de 2021
26	30364531	PB-K19	295,790.00	AVINCO	26 de junio de 2021
27	30364532	PB-K20	170,775.00	AVINCO	26 de junio de 2021
28	30364527	PB-K15	335,170.00	AVINCO	26 de junio de 2021
29	30364141	PS-A8	198,632.50	AVINCO	26 de junio de 2021
30	30364142	PS-A9	198,632.50	AVINCO	26 de junio de 2021
31	30364143	PS-B2	180,812.50	AVINCO	26 de junio de 2021
32	30364144	PS-B3	191,675.00	AVINCO	26 de junio de 2021
33	30364145	PS-B4	191,675.00	AVINCO	26 de junio de 2021
34	30364146	PS-B5	213,372.50	AVINCO	26 de junio de 2021
35	30364147	PS-B6	209,742.50	AVINCO	26 de junio de 2021
36	30364148	PS-B7	180,812.50	AVINCO	26 de junio de 2021
37	30364149	PS-B8	180,812.50	AVINCO	26 de junio de 2021
38	30364150	PS-B9	180,812.50	AVINCO	26 de junio de 2021
39	30364151	PS-B11	271,232.50	AVINCO	26 de junio de 2021
40	30364152	PS-B12	270,325.00	AVINCO	26 de junio de 2021
41	30364162	PS-B13	135,795.00	AVINCO	26 de junio de 2021
42	30364163	PS-B14	136,482.50	AVINCO	26 de junio de 2021
43	30364167	PS-B18	1,140,524.00	AVINCO	26 de junio de 2021
44	30364171	PS-E5-E6	431,832.50	AVINCO	26 de junio de 2021
45	30364173	PS-E8	324,967.50	AVINCO	26 de junio de 2021
46	30364174	PS-E9	161,837.50	AVINCO	26 de junio de 2021
47	30364175	PS-E10	238,645.00	AVINCO	26 de junio de 2021
48	30364176	PS-E11	238,645.00	AVINCO	26 de junio de 2021
49	30364177	PS-E12	238,645.00	AVINCO	26 de junio de 2021
50	30364178	PS-E13	238,645.00	AVINCO	26 de junio de 2021
51	30364180	PS-F1	262,817.50	AVINCO	26 de junio de 2021
52	30364181	PS-F2	291,280.00	AVINCO	26 de junio de 2021
53	30364182	PS-F3	291,280.00	AVINCO	26 de junio de 2021
54	30364183	PS-F4	291,280.00	AVINCO	26 de junio de 2021
55	30364185	PS-F5	291,280.00	AVINCO	26 de junio de 2021
56	30364186	PS-F6	567,658.00	AVINCO	26 de junio de 2021





57	30364187	PS-F7	206,415.00	AVINCO	26 de junio de 2021
58	30364193	PS-F13	285,917.50	AVINCO	26 de junio de 2021
58	30364193	PS-F13	285,917.50	AVINCO	26 de junio de 2021
59	30364194	PS-F14	285,917.50	AVINCO	26 de junio de 2021
60	30364195	PS-F15	285,917.50	AVINCO	26 de junio de 2021
61	30364196	PS-F16	285,917.50	AVINCO	26 de junio de 2021
62	30364197	PS-F17	128,040.00	AVINCO	26 de junio de 2021
63	30364198	PS-G1	256,327.50	AVINCO	26 de junio de 2021
64	30364199	PS-G2	285,917.50	AVINCO	26 de junio de 2021
65	30364200	PS-G3	285,917.50	AVINCO	26 de junio de 2021
66	30364201	PS-G4	285,917.50	AVINCO	26 de junio de 2021
67	30364213	PS-G12	600,407.50	AVINCO	26 de junio de 2021
68	30364214	PS-G13	291,280.00	AVINCO	26 de junio de 2021
69	30364215	PS-G14	291,280.00	AVINCO	26 de junio de 2021
70	30364216	PS-G15	291,280.00	AVINCO	26 de junio de 2021
71	30364217	PS-G16	291,280.00	AVINCO	26 de junio de 2021
72	30364218	PS-G17	262,817.50	AVINCO	26 de junio de 2021
73	30364220	PS-H2	247,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
74	30364221	PS-H12	702,520.00	AVINCO	26 de junio de 2021
75	30364222	PS-H13	673,400.00	AVINCO	26 de junio de 2021
76	30364223	PS-J1	467,362.50	AVINCO	26 de junio de 2021
77	30364224	PS-J2	411,125.00	AVINCO	26 de junio de 2021
78	30364225	PS-J3	412,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
79	30364226	PS-J4	412,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
80	30364227	PS-J5	412,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
81	30364228	PS-J6	415,250.00	AVINCO	26 de junio de 2021
82	30364229	PS-J7	416,295.00	AVINCO	26 de junio de 2021
83	30364230	PS-J8	412,142.50	AVINCO	26 de junio de 2021
84	30364231	PS-J9	484,852.50	AVINCO	26 de junio de 2021
85	30364232	PS-J10	173,250.00	AVINCO	26 de junio de 2021
86	30364253	PS-J17	412,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
87	30364254	PS-J18	412,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
88	30364255	PS-J19	673,972.00	AVINCO	26 de junio de 2021
89	30364256	PS-J20	229,625.00	AVINCO	26 de junio de 2021
90	30364262	PS-K5	412,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
91	30364263	PS-K6	412,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
92	30364264	PS-K7	412,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
93	30364265	PS-K8	412,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
94	30364266	PS-K9	411,125.00	AVINCO	26 de junio de 2021
95	30364267	PS-K10	467,362.50	AVINCO	26 de junio de 2021
96	30364268	PS-K11	269,885.00	AVINCO	26 de junio de 2021
97	30364313	PS-K12	226,132.50	AVINCO	26 de junio de 2021
98	30364314	PS-K13	672,828.00	AVINCO	26 de junio de 2021
99	30364315	PS-K14	412,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
100	30364316	PS-K15	412,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
101	30364317	PS-K16	412,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
102	30364323	FC-1	472,188.00	AVINCO	26 de junio de 2021
103	30364324	FC-2	166,706.00	AVINCO	26 de junio de 2021
104	30364325	FC-3	204,972.00	AVINCO	26 de junio de 2021
105	30364326	FC-4	226,594.00	AVINCO	26 de junio de 2021
106	30364327	FC-5	213,750.00	AVINCO	26 de junio de 2021
107	30364328	FC-6	213,750.00	AVINCO	26 de junio de 2021
108	30364329	FC-7	213,750.00	AVINCO	26 de junio de 2021
109	30364330	FC-8	213,750.00	AVINCO	26 de junio de 2021
110	30364331	FC-9	213,750.00	AVINCO	26 de junio de 2021
111	30364332	FC-10	213,750.00	AVINCO	26 de junio de 2021
112	30364333	FC-11	213,750.00	AVINCO	26 de junio de 2021
113	30364334	FC-12	213,750.00	AVINCO	26 de junio de 2021
114	30364335	FC-13	213,750.00	AVINCO	26 de junio de 2021
115	30364336	FC-14	213,750.00	AVINCO	26 de junio de 2021
116	30364337	FC-15	212,686.00	AVINCO	26 de junio de 2021
117	30364342	FC-16	212,686.00	AVINCO	26 de junio de 2021

Handwritten signature or initials in blue ink.



118	30364343	FC-17	213,750.00	AVINCO	26 de junio de 2021
119	30364344	FC-18	228,722.00	AVINCO	26 de junio de 2021
120	30364345	FC-19	213,750.00	AVINCO	26 de junio de 2021
121	30364346	FC-20	200,944.00	AVINCO	26 de junio de 2021
122	30364347	FC-21	226,594.00	AVINCO	26 de junio de 2021
123	30364348	FC-22	216,942.00	AVINCO	26 de junio de 2021
124	30364349	FC-23	182,400.00	AVINCO	26 de junio de 2021
125	30364350	FC-24	190,000.00	AVINCO	26 de junio de 2021
126	30364351	FC-25	241,262.00	AVINCO	26 de junio de 2021
127	30364373	PB-A5	418,275.00	AVINCO	26 de junio de 2021
128	30364375	PB-A7	116,943.75	AVINCO	26 de junio de 2021
129	30364378	PB-A10	248,737.50	AVINCO	26 de junio de 2021
130	30364379	PB-A11	193,462.50	AVINCO	26 de junio de 2021
131	30364380	PB-A12	243,210.00	AVINCO	26 de junio de 2021
132	30364381	PB-A13	220,440.00	AVINCO	26 de junio de 2021
133	30364409	PB-C1	277,062.50	AVINCO	26 de junio de 2021
134	30364382	PB-B1	330,000.00	AVINCO	26 de junio de 2021
135	30364383	PB-B2	330,000.00	AVINCO	26 de junio de 2021
136	30364384	PB-B3	165,000.00	AVINCO	26 de junio de 2021
137	30364385	PB-B4	165,000.00	AVINCO	26 de junio de 2021
138	30364386	PB-B5	165,000.00	AVINCO	26 de junio de 2021
139	30364387	PB-B6	361,625.00	AVINCO	26 de junio de 2021
140	30364388	PB-B7	165,000.00	AVINCO	26 de junio de 2021
141	30364389	PB-B8	165,000.00	AVINCO	26 de junio de 2021
142	30364394	PB-B14	165,000.00	AVINCO	26 de junio de 2021
143	30364395	PB-B15	165,000.00	AVINCO	26 de junio de 2021
144	30364400	PB-B19	302,912.50	AVINCO	26 de junio de 2021
145	30364404	PB-B20	108,075.00	AVINCO	26 de junio de 2021
146	30364405	PB-B21	183,590.00	AVINCO	26 de junio de 2021
147	30364406	PB-B21A	134,695.00	AVINCO	26 de junio de 2021
148	30364407	PB-B21B	132,522.50	AVINCO	26 de junio de 2021
149	30364408	PB-B22	277,447.50	AVINCO	26 de junio de 2021
150	30364414	PB-C6	611,546.00	AVINCO	26 de junio de 2021
151	30364417	PB-D1	340,972.50	AVINCO	26 de junio de 2021
152	30364418	PB-D2	328,625.00	AVINCO	26 de junio de 2021
153	30364419	PB-D3	157,987.50	AVINCO	26 de junio de 2021
154	30364420	PB-D4	164,312.50	AVINCO	26 de junio de 2021
155	30364421	PB-D5	164,312.50	AVINCO	26 de junio de 2021
156	30364422	PB-D6	156,062.50	AVINCO	26 de junio de 2021
157	30364423	PB-D7	164,312.50	AVINCO	26 de junio de 2021
158	30364424	PB-D7A	164,312.50	AVINCO	26 de junio de 2021
159	30364425	PB-D8	295,625.00	AVINCO	26 de junio de 2021
160	30364441	PB-D9	137,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
161	30364442	PB-D10	137,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
162	30364443	PB-D11	137,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
163	30364444	PB-D12	137,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
164	30364446	PB-D14	137,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
165	30364447	PB-D15	137,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
166	30364448	PB-D16	275,000.00	AVINCO	26 de junio de 2021
167	30364449	PB-D17	550,110.00	AVINCO	26 de junio de 2021
168	30364450	PB-E1	336,545.00	AVINCO	26 de junio de 2021
169	30364451	PB-E2	330,687.50	AVINCO	26 de junio de 2021
170	30364452	PB-E3	330,687.50	AVINCO	26 de junio de 2021
171	30364453	PB-E4	330,687.50	AVINCO	26 de junio de 2021
172	30364454	PB-E5	449,570.00	AVINCO	26 de junio de 2021
173	30364455	PB-E6	320,182.50	AVINCO	26 de junio de 2021
174	30364459	PB-F5	326,232.50	AVINCO	26 de junio de 2021
175	30364460	PB-F6	370,617.50	AVINCO	26 de junio de 2021
176	30364470	PB-G11	128,287.50	AVINCO	26 de junio de 2021
177	30364471	PB-G12	556,166.00	AVINCO	26 de junio de 2021
178	30364473	PB-H3	99,797.50	AVINCO	26 de junio de 2021
179	30364474	PB-H4	156,117.50	AVINCO	26 de junio de 2021

Handwritten signature or initials.

180	30364475	PB-J1	325,820.00	AVINCO	26 de junio de 2021
181	30364476	PB-J2	334,042.50	AVINCO	26 de junio de 2021
182	30364478	PB-J4	335,170.00	AVINCO	26 de junio de 2021
183	30364479	PB-J5	335,170.00	AVINCO	26 de junio de 2021
184	30364480	PB-J6	335,170.00	AVINCO	26 de junio de 2021
185	30364482	PB-J8	335,060.00	AVINCO	26 de junio de 2021
186	30364483	PB-J9	385,935.00	AVINCO	26 de junio de 2021
187	30364484	PB-J10	173,250.00	AVINCO	26 de junio de 2021
188	30364485	PB-J11	170,775.00	AVINCO	26 de junio de 2021
189	30364510	PB-J19	527,982.00	AVINCO	26 de junio de 2021
190	30364511	PB-J20	152,542.50	AVINCO	26 de junio de 2021
191	30364514	PB-K2	335,060.00	AVINCO	26 de junio de 2021
192	30364515	PB-K3	336,187.50	AVINCO	26 de junio de 2021
193	30364516	PB-K4	286,687.50	AVINCO	26 de junio de 2021
194	30364517	PB-K5	335,170.00	AVINCO	26 de junio de 2021
195	30364518	PB-K6	335,170.00	AVINCO	26 de junio de 2021
196	30364519	PB-K7	335,170.00	AVINCO	26 de junio de 2021
197	30364521	PB-K9	334,042.50	AVINCO	26 de junio de 2021
198	30364522	PB-K10	309,265.00	AVINCO	26 de junio de 2021
199	30364523	PB-K11	206,277.50	AVINCO	26 de junio de 2021
200	30364533	PB-K21	173,250.00	AVINCO	26 de junio de 2021
201	30364535	Reserva 3	1,867,368.00	AVINCO	26 de junio de 2021
202	30364536	Reserva 4	2,223,144.00	AVINCO	26 de junio de 2021
203	30364537	Reserva 5 Local	2,017,872.00	AVINCO	26 de junio de 2021
204	30364538	Reserva 6	2,115,048.00	AVINCO	26 de junio de 2021
205	30364539	Reserva 2	18,888,408.00	AVINCO	26 de junio de 2021
206	30364540	Reserva 7	6,519,084.00	AVINCO	26 de junio de 2021
207	30364541	Reserva 8	4,864,730.00	AVINCO	26 de junio de 2021
208	30364542	Reserva 9	5,623,020.00	AVINCO	26 de junio de 2021
209	30364543	Reserva 10	800,256.00	AVINCO	26 de junio de 2021
210	30364544	Reserva 11	855,195.00	AVINCO	26 de junio de 2021
211	30364545	Reserva 12	1,559,772.50	AVINCO	26 de junio de 2021
212	30364546	Reserva 13	2,389,117.50	AVINCO	26 de junio de 2021
213	30364164	PS-B15	136,482.50	AVINCO	26 de junio de 2021
214	30364165	PS-B16	136,482.50	AVINCO	26 de junio de 2021
215	30364170	PS-E1	134,035.00	AVINCO	26 de junio de 2021
216	30364188	PS-F8	207,790.00	AVINCO	26 de junio de 2021
217	30364202	PS-G5	285,917.50	AVINCO	26 de junio de 2021
218	30364203	PS-G6	580,167.50	AVINCO	26 de junio de 2021
219	30364204	PS-G7	207,790.00	AVINCO	26 de junio de 2021
220	30364205	PS-G8	207,790.00	AVINCO	26 de junio de 2021
221	30364211	PS-G10	207,790.00	AVINCO	26 de junio de 2021
222	30364219	PS-H1	1,379,592.50	AVINCO	26 de junio de 2021
223	30364257	PS-J21	257,455.00	AVINCO	26 de junio de 2021
224	30364390	PB-B9	165,000.00	AVINCO	26 de junio de 2021
225	30364392	PB-B12	246,675.00	AVINCO	26 de junio de 2021
226	30364416	PB-C8	137,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
227	30364461	PB-F7	222,667.50	AVINCO	26 de junio de 2021
228	30364524	PB-K12	149,022.50	AVINCO	26 de junio de 2021
229	30364489	PB-J15	280,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
230	30364534	Reserva 1	5,567,680.80	AVINCO	26 de junio de 2021
231	30364372	PB-A4	192,500.00	AVINCO	26 de junio de 2021
ANEXO D					
232	30162030	Finca madre	5,570,549.00	AVINCO	26 de junio de 2021
233	30330071	Finca madre	339,238.00	AVINCO	26 de junio de 2021
234	30330072	Finca madre	168,697.00	AVINCO	26 de junio de 2021
235	30330073	Finca madre	76,293.00	AVINCO	26 de junio de 2021
236	30330074	Finca madre	350,073.00	AVINCO	26 de junio de 2021
237	30330075	Finca madre	133,403.00	AVINCO	26 de junio de 2021
238	30330076	Finca madre	81,782.00	AVINCO	26 de junio de 2021
239	30330077	Finca madre	181,268.00	AVINCO	26 de junio de 2021

27

TOTAL	125,360,192.05	
--------------	-----------------------	--

4.3. Cesión de los flujos de los Contratos de Arrendamiento detallados como sigue:

Nombre Arrendatario	Beneficiario Final Arrendatario	Número de local	Fecha de Vencimiento
ARCOS DORADOS DE PANAMA ¹	Mc Donals	FC-1	1-Feb-27
SAUFAR, S.A.	CAFÉ SAM	FC-5	11-Sep-23
OPERADORA PANAMAX, S.A.	DOMINOS PIZZA	FC-7	29-Jul-24
PAYLESS SHOESOURCE (Panamá), S.A.	PAYLESS SHOESOURCE	PS-J19	13-Aug-31
GRUPO M&C, S.A.	SILVER PLACE	K-PS36	26-Nov-23
TELCOMPANY, S.A.	WEKOME	K-PS29	16-Dec-23
YINELLIS MORENO	BRIHANNA 'SCOLLECTION	K-PB10	23-Nov-23
XIMI VOGUE CHIRIQUI	FASHION CELL SHOP	K-PB1	3-Dec-23
META MARKET PLACE, S.A.	FASHION CELL SHOP	K-PB9	19-Apr-24
INVERSIONES JZ, S.A.	SILVER COLLECTION	ESPACIO K-PS28	3-Dec-23
INVERSIONES HERMANOS MONTOYA, S.A.	ESSENCE NATURE	K-PB2	30-May-23
ARCOS DORADOS DE PANAMA	Helados Mc Donalds	ESPACIO K-PS22	10-Sep-23
INVERSIONES AROMATICS, S.A.	Perfumes Factory	K-PS35	27-Oct-23
COOL COLORS, S.A.	Cool Colors	K-PS30	29-Oct-23
GRUPO ALICE, S.A.	HIDOW	KPB-4	20-Oct-23
SNEAKERS LAB, S.A.	BELUM 925	K-PB33	4-Feb-25
PANAMEÑAS DE HELADOS	GELARTI	W-15	1-Mar-23

5. Que, al 30 de septiembre 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 treinta (30) de octubre 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 30 de septiembre de 2023)

Banco Aliado, S.A. una sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio No. 258812, de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá y autorizada mediante Resolución No. 9-96 del 31 de octubre de 1996, emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso inscrito el 14 de septiembre de 2022 ante el Registro Público de Panamá mediante la Escritura 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 que consta en la Escritura Pública No. 925 de 24 de febrero de 2022 inscrita en el Registro Público al Folio (Fideicomisos) número 30130212, que garantiza las obligaciones dimanantes de la emisión pública de los Bonos Corporativos de la Serie A, identificado bajo el número Fid.No.002-2022-FAG, (en adelante "El Fideicomiso") por este medio **CERTIFICA:**

1. Que el patrimonio de El Fideicomiso al 30 de septiembre de 2023 es de VEINTE MILLONES DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES CON 37/100, (USD\$20,02,575.37) moneda en curso legal de los Estados Unidos.
2. Que, al 30 de septiembre de 2023, El Fideicomiso, mantiene los siguientes activos:
 - 2.1. Los fondos depositados en Banco Aliado, S.A. en dos (2) cuentas corrientes fiduciarias por la suma de DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES CON 37/100 (USD2,575.37) desglosado como sigue:
 - 2.1.1. Cuenta de Concentración de la Terminal de Transportes. Saldo: 00/100 (USD0.00)
 - 2.1.2. Cuenta de Reserva de Capital e Intereses. Saldo: DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES CON 37/100 (USD2,575.37)
 - 2.2. 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.
 - 2.2.1. 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
 - 2.2.2. La Finca cuenta con un endoso emitido por SEGUROS SURA, S.A. a la póliza todo riesgo No. 03030971042 con vigencia hasta el 24 de abril de 2024, que establece que el ACREEDOR HIPOTECARIO es BANCO ALIADO, S.A. FID. No. 002-2022-FAG y que su valor asegurado de USD14,488,526.00

2.3. Cesión de los flujos de los Contratos de Arrendamiento detallados como sigue:

Nombre Arrendatario	Beneficiario Final Arrendatario	Tipo de Arrendamiento	Fecha de Contrato de Arrendamiento	Valor del Contrato de Arrendamiento	% de Cesión al Fideicomiso	Monto Cedido al Fiduciario
Multicafé Bugaba, S.A.	Banco Aliado	Food Truck	15/02/2021	1,000.00	100%	1,000.00
Transporte Melvin Real, S.A.	Banco Aliado	Alquiler de Rampa	01/02/2022	800.00	100%	800.00

3. Que, los Beneficiarios Primarios del Fideicomiso son:

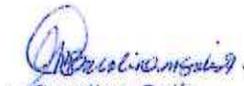
3.1. Los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A.

Dado en la ciudad de Panamá, el treinta (30) de octubre de 2023.

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



Roosevelt Jaen
Firma autorizada



Carolina Solís
Firma autorizada