

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

SUPLEMENTO AL PROSPECTO INFORMATIVO
Resolución SMV No. 410 - 21 de 26 de agosto del 2021
Dirección del Emisor: Calle 56 A Este San Francisco,
Edificio Arizona, Panamá, Rep. de Panamá
Teléfono: 207-8888; Fax: 207-8804
Monto Registrado de la Emisión: Ciento Ochenta Millones de Dólares
(US\$180,000,000.00)
Programa Rotativo de Bonos Corporativos
Plazo: 10 años

A. Términos y Condiciones de la Serie A de los Bonos.

Serie: A

Emisor: F.C. inmobiliaria, S.A.

Tipo de Instrumento: Bonos Corporativos.

Monto: US\$13,000,000.00

Tasa de Interés Fija: 5.00% anual fijo.

Base de Cálculo: Días calendario/360.

Plazo de la Serie: 10 Años.

Fecha de Oferta: 27 de enero de 2022.

Fecha de Emisión: 31 de enero de 2022.

Fecha de Vencimiento: 31 de enero de 2032.

Forma y Fecha de Pago de Capital: El pago de capital del préstamo será de acuerdo con el siguiente cronograma estimado de pago:

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

Periodo y Fecha de Pago de Intereses: Los intereses de los Bonos 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 marzo de 2022.

Redención Anticipada: No habrá penalidad para la redención parcial y total de la Serie A.

Fecha de impresión: 26 de enero de 2022

Uso de Fondos: Los fondos derivados de la presente facilidad serán utilizados para financiar el repago de la Línea de Crédito Interina de Construcción Sindicada y para fondear la cuenta de reserva de intereses.

Calificadora de Riesgo: Pacific Credit Rating (PCR)

Calificación: A

Garantías: Ver sección B. Garantías del presente suplemento.

- **Todos los términos y condiciones de las Garantías de la Serie A-Tramo 2 se encuentran desarrolladas en el Contrato de Fideicomiso y Suplemento al Prospecto Informativo de cada Serie.**
- **La Finca No 30330070 y los flujos de las operaciones y arrendamientos de los locales comerciales de la Terminal de Transporte ubicada en la Finca No 30330070, serán cedidos al Fideicomiso en un plazo de 120 días calendarios desde la Fecha de Oferta de la Serie A; sin embargo, mantienen gravámenes hipotecarios, que de no cancelarse, no podrá cederse e inscribirse al Fideicomiso la Finca No 30330070 y la Serie A no contará con garantías reales que garanticen el pago de intereses y capital.**
- **La información detallada en el Contrato de Fideicomiso sobre la Finca No 30330070, corresponde al Informe de Avalúos realizados por la empresa Avalúos Inspecciones y Construcción al 15 de junio de 2021, cuyo valor de venta rápida es de US\$17,000,000.00.**
- **En el Contrato de Fideicomiso, adicional a las garantías Serie A - Tramo 2 del presente Suplemento al Prospecto Informativo se detallan las garantías del Tramo 1; sin embargo, a la fecha de autorización del presente Suplemento al Prospecto Informativo el Tramo 1 no garantiza ninguna Serie, por lo tanto cuando el Emisor decida garantizar alguna Serie con el Tramo 1 necesitará remitir la información y toda la documentación sobre los bienes del Tramo 1 a la Superintendencia del Mercado de Valores, para que la misma sea analizada y aprobada, y posteriormente el Emisor pueda remitir el Suplemento del prospecto Informativo de la Serie que corresponda a las garantías del Tramo 1.**
- **El Emisor podrá liberar, reemplazar o sustituir bienes inmuebles y contratos de arrendamiento cedidos al Fideicomiso, lo cual podría representar una disminución del patrimonio fideicomitado en detrimento de los Tenedores Registrados de los Bonos.**

- **El Emisor desempeñará todas las gestiones de cobranza de los cánones de arrendamiento, cedidos o futuros, por lo que el Fiduciario queda liberado de toda responsabilidad por la cobranza y deterioro de los mismos.**
- **La Serie A no cuenta con un porcentaje de cobertura de garantía, por lo tanto al no estar obligado el Emisor a mantener límites en la cobertura de garantías, el valor de los bienes fideicomitidos podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago de la presente Emisión.**

B. Contrato de Fideicomiso de Garantía

Bienes Fideicomitidos

A. Garantías Tramo 2:

a. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio que EL FIDEICOMITENTE EMISOR constituye a favor de EL FIDUCIARIO, en calidad de fiduciario del Fideicomiso de Garantía, sobre el Bien Inmueble Tramo 2. El valor de mercado del Bien Inmueble Tramo 2 hipotecado será determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia. La primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio antes mencionada deberá quedar debidamente inscrita, en el Registro Público de Panamá a favor del presente Fideicomiso, en un período no mayor de ciento veinte (120) días calendarios desde la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

b. Fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias Tramo 2.

c. La 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, irrevocable e incondicionalmente cedidos por EL FIDEICOMITENTE EMISOR a favor de EL FIDUCIARIO, derivados de las operaciones de la Terminal de Transporte.

d. Cualesquiera otros Cualesquiera otros bienes que sean incorporados al Fideicomiso por parte EL FIDEICOMITENTE EMISOR o un FIDEICOMITENTE GARANTE, con el fin de garantizar las obligaciones garantizadas de las Garantías Tramo 2, por EL FIDEICOMITENTE EMISOR, con aceptación de EL FIDUCIARIO y previa aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Se deja constancia que otras sociedades que podrán o no estar relacionadas o afiliadas al FIDEICOMITENTE EMISOR podrán adherirse, de tiempo en tiempo, al Fideicomiso de Garantía en calidad de FIDEICOMITENTES GARANTES y constituir primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre bienes inmuebles de su propiedad y/o cualquier otra garantía adicional, para que queden sujetos al Fideicomiso de Garantía, siempre y cuando hayan obtenido el consentimiento previo y por escrito de EL FIDUCIARIO, previa aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia. El presente Contrato del Fideicomiso y el Contrato de Cesión de Derechos Contractuales podrán ser modificados sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos de las series garantizadas, siempre que ello sea necesario, única y exclusivamente, para efectos de incorporar nuevos fideicomitentes garantes hipotecarios y/o constituir garantías adicionales a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos de las series garantizadas.

EL FIDEICOMITENTE EMISOR podrá reemplazar o sustituir los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento cedidos al presente Fideicomiso, sujeto a la aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá autorizar el reemplazo de los Bienes Inmuebles otorgados como garantías de los Bonos.

EL FIDUCIARIO podrá, previa solicitud de EL FIDEICOMITENTE EMISOR y con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, liberar ciertos Bienes Inmuebles y la cesión de sus Contratos de Arrendamiento.

Las Partes, a saber, EL FIDEICOMITENTE EMISOR y EL FIDUCIARIO, expresamente reconocen que EL FIDUCIARIO recibe los Bienes Fideicomitados para beneficio de los FIDEICOMISARIOS (Beneficiarios Primarios y los Beneficiarios Secundarios), siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y que, en tal calidad y de ser necesario, procederá conforme a las prerrogativas y derechos que el presente Contrato de Fideicomiso le confiera.

Obligaciones adicionales del Emisor

Se establecen las siguientes obligaciones adicionales para El Emisor en relación con los Bonos de la Serie A de la Emisión, que se detallan a continuación:

- a. El precio de venta del Bien Inmueble – Tramo 2, identificado con el número de finca 30330070, correspondiente a la Terminal de Transporte, no podrá ser inferior a US\$ 460.00/Mt2. En caso de venta de este Bien Inmueble Tramo 2, los fondos obtenidos como producto de dicha venta serán utilizados en su totalidad para amortizar el Saldo Insoluto de los Bonos de la Serie Garantizada con las Garantías Tramo 2. En caso de que exista un excedente entre el precio de venta mínimo y el precio venta real del Bien Inmueble Tramo 2, dicho excedente será utilizado para amortizar el Saldo Insoluto de los Bonos de la Serie Garantizada con las Garantías Tramo 1, luego de descontar cualesquiera gastos, comisiones, honorarios, impuestos y cualquiera otra cuenta pendiente de pago relacionada con la administración del presente Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía.

Atentamente,

F.C. Inmobiliaria, S.A.



MARIE ORDOÑEZ

Presidente

cc: Bolsa Latinoamericana de Valores.