

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

Panamá, 27 de junio de 2022

Señores
Superintendencia de Mercado de Valores
Panamá, Rep. de Panamá
Presente

Estimados Señores,

Siguiendo el proceso establecido en el Prospecto Informativo, le hacemos llegar este Suplemento No. 1 en referencia a la Oferta Pública de la Serie B del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, que cuenta con un plazo de vigencia definido que no podrá ser mayor de diez (10) años, hasta por la suma de Ciento Ochenta Millones de Dólares (US\$180,000,000.00) de F.C. Inmobiliaria, S.A., con domicilio en Calle 56 A Este San Francisco, Edificio Arizona, Panamá, Rep. de Panamá, autorizado mediante Resolución SMV No. 410 - 21 de 26 de agosto del 2021 y sin registro de modificación a los términos y condiciones de la misma.

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

Serie: B

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

Tipo de Instrumento: Bonos Corporativos.

Monto: US\$120,000,000.

Tasa de Interés Fija: 4% anual fijo.

Base de Cálculo: Días calendario/360.

Plazo de la Serie: 7 Años.

Fecha de Oferta: 28 de junio de 2022.

Fecha de Emisión: 30 de junio de 2022.

Fecha de Vencimiento: 30 de junio de 2029.

Forma y Fecha de Pago de Capital: El Emisor se obliga a realizar 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. En caso de venta de Bienes Inmuebles, el Emisor se obliga a utilizar los fondos obtenidos como producto de dichas ventas, para realizar pagos parciales a capital con una periodicidad mensual. En caso de que ocurra lo anterior, el Emisor deberá efectuar un comunicado de hecho de importancia para conocimiento del público inversionista con al menos cinco (5) días de antelación a la primera Fecha de Pago.

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 septiembre de 2022.

Redención Anticipada: El Emisor podrá redimir total o parcialmente sin penalidad la emisión en cualquier momento.

Superficie de los Bienes Inmuebles: Se refiere al tamaño de los Bienes Inmuebles los cuales serán catalogados de la siguiente manera:

Tipo de Local	Area
Anclas	9,540
Anclas Pequeñas	1,983
Grandes (500+ M2)	7,455
Medianos (250-500 M2)	3,139
Pequeños (-250 M2)	16,919
Food Court	2,301
Lotes Externos	1,212

A manera aclaratoria, se establece que, para efectos de este contrato, aquellos locales comerciales identificados como Anclas, Anclas Pequeñas y Grandes, serán considerados como locales comerciales Grandes, solo en los casos de alquileres.

Fecha de impresión: 27 de junio de 2022

Uso de Fondos: Los fondos derivados de la presente Emisión serán utilizados para cancelar la Línea de Crédito Interina de Construcción Sindicada y para fondeo de las Cuentas de Reserva.

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 B se encuentran desarrolladas en el Contrato de Fideicomiso de F.C. Inmobiliaria, S.A., y Banco Aliado, S.A. y el Suplemento al Prospecto Informativo de dicha Serie.**

- **Los bienes inmuebles de la Serie B, mantienen gravámenes hipotecarios mediante la Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio que consta en la Escritura No 10,303 del 5 de junio de 2016 y todas sus modificaciones, dicha Primera Hipoteca y Anticresis fue constituida para garantizar la Línea de Crédito Interina de Construcción Sindicada celebrada entre Prival Bank, S.A. como Agente y demás Bancos como acreedores. Por lo cual el Emisor necesitará cancelar dichos gravámenes y realizar las enmiendas a la Primera Hipoteca y Anticresis para que la Serie B cuente con garantías reales.**

- **La Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio bajo la Escritura No 10,303 del 5 de junio de 2016 y todas sus modificaciones, deberá quedar debidamente inscrita en el Registro Público, a favor del Contrato de Fideicomiso de la Serie B, en un periodo no mayor de 120 días calendarios desde la Fecha Oferta de la Serie B. Por lo tanto, de no inscribirse la Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de la Serie B, la misma no contará con garantías reales que garanticen el pago de intereses y capital.**

- **El Informe de Avalúos de las fincas fue realizado por la empresa Avalúos Inspecciones y Construcción el 26 de junio de 2021.**

- **El Emisor podrá liberar, reemplazar o sustituir bienes inmuebles y contratos de arrendamiento cedidos al Fideicomiso, siempre y cuando el Emisor cumpla con los términos y obligaciones contenidas en el Prospecto Informativo y este Suplemento.**

- **El Emisor desempeñará todas las gestiones de cobranza de los cánones de arrendamiento, cedidos o futuros, por lo que el Fiduciario no tendrá responsabilidad por la cobranza y deterioro de estos.**

B. Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía

Bienes Fideicomitidos

A. Garantías:

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 los Bienes Inmuebles. El valor de mercado de los Bienes Inmuebles, hipotecados 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. Cesión incondicional e irrevocable del cien por ciento (100%) de los flujos de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento, así como de las penalidades y/ o cancelaciones anticipadas sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, los cuales se distribuirán de la siguiente manera:

1. El noventa y cinco por ciento (95%) de los flujos de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, los cuales se depositarán en la Cuenta de Reserva de Intereses.
2. El cinco por ciento (5%) de los flujos de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, los cuales se depositarán en la Cuenta de Reserva de Gastos de PH.

c. La cesión incondicional e irrevocable del setenta por ciento (70%) 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. La cesión incondicional e irrevocable del cien por ciento (100%) de las cuentas por cobrar de las ventas de los BIENES INMUEBLES que se encuentran detallados en Anexo C del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, menos los gastos e impuestos de traspaso de los BIENES INMUEBLES (el Impuesto de Transferencia de que trata la Ley ciento seis (106) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro (1974), reformada por la Ley treinta y uno (31) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y uno (1991), al igual que el Impuesto de Ganancia Capital).

Los fondos producto de la Compraventa, serán entregados directamente al FIDUCIARIO, acompañados de una certificación suscrita por el contador público autorizado de EL FIDEICOMITENTE EMISOR a EL FIDUCIARIO y al Agente de Pago, Registro y Transferencia para su aprobación antes de la solicitud o acompañando la solicitud de liberación o emisión de la minuta de liberación de los BIENES INMUEBLES que corresponda, en la que deberá certificar el monto correspondiente a las cargas impositivas aplicables para cada venta así como las comisiones por venta de dicho inmueble, cuyos vendedores podrán ser terceros, personas naturales y/o jurídicas relacionadas o afiliadas al FIDEICOMITENTE EMISOR o el propio FIDEICOMITENTE EMISOR. Esta certificación deberá estar acompañada de una copia del contrato de compraventa. La suma por descontar entre los impuestos aplicables y la comisión por venta, no deberán ser mayor al ocho por ciento (8%) del total de valor del contrato de compraventa en caso de que la venta sea hecha directamente por el FIDEICOMITENTE EMISOR o sus afiliadas, ni mayor al diez por ciento (10%) del total del valor del contrato de compraventa en caso de que la venta sea hecha por un tercero, distinto a una afiliada o subsidiaria del FIDEICOMITENTE EMISOR. En aquellos casos en los que el contrato de venta de Bienes Inmuebles sea rescindido por incumplimiento del comprador, el Bien Inmueble formará parte nuevamente de los Bienes Fideicomitados que podrán ser puestos en alquiler o venta.

e. Los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias.

f. La cesión de los flujos dimanantes de la liquidación de todas las pólizas de seguro adquiridas por el FIDEICOMITENTE EMISOR.

g. 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 por EL FIDEICOMITENTE EMISOR, con aceptación del Fiduciario y previa aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Obligaciones adicionales del Emisor

Se establecen las siguientes obligaciones adicionales en relación con los Bonos de la Serie B garantizada con las Garantías de la Emisión, que se detallan a continuación:

- a. En el caso de los Bienes Inmuebles vendidos, el precio de venta está en función de los precios establecidos en los respectivos contratos de compraventa, así como en la carta promesa de pago recibida en relación con dicho Bien Inmueble.
- b. El precio mínimo de venta por tipo de Bien Inmueble será de acuerdo con la siguiente tabla:

Tipo de Local	Precio Mínimo por Tipo de Local (neto)	Precio Mínimo + 8%	Precio Mínimo + 10%
ANCLAS	1,200	1,304	1,333
ANCLAS PEQUEÑAS	1,500	1,630	1,667
GRANDES (500+ m2)	2,550	2,772	2,833
MEDIANOS (250-500 m2)	3,300	3,582	3,667
PEQUEÑOS (-250 m2)	3,470	3,772	3,856
FOOD COURT	4,748	5,161	5,276
LOTES EXTERNOS	2,500	2,717	2,778
	2,740	2,978	3,044

En caso de que el precio de venta de un local comercial sea inferior a los presentados en la tabla anterior, el FIDEICOMITENTE EMISOR necesitará aprobación previa por parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia a través de lo establecido en Contrato de Fideicomiso para liberar dicho local.

- c. El precio de venta de los Bienes Inmuebles identificados con los números de fincas 30162030, 30330071, 30330072, 30330073, 30330074, 30330075, 30330076 y 30330077 no podrá ser inferior a US\$ 30.00/Mt2.
- d. El precio de venta de los Kioscos no podrá ser inferior a US\$3,000.00/mt2.
- e. El ocho por ciento (8%) de cada venta de los Bienes Inmuebles serán destinados al pago de los impuestos, gastos y comisiones generadas por la venta de dichos Bienes Inmuebles. En el caso de que dicha venta de Bien Inmuebles sea realizada a través de la contratación de un tercero no relacionado con el FIDEICOMITENTE EMISOR el diez por ciento (10%) de cada venta de los Bienes Inmuebles, serán destinados para el pago de impuestos, gastos y comisiones generados por la venta de dichos Bienes Inmuebles.

- f. El precio de alquiler de los Bienes Inmuebles, no podrá ser inferior a doce dólares (US\$12.00) por metro cuadrado con excepción de aquellos Bienes Inmuebles que en función de su superficie sean catalogados como Grandes, Anclas Pequeñas o Anclas, en cuyo caso el valor de alquiler no podrá ser inferior a ocho dólares (US\$8.00) por metro cuadrado. En función del precio de los metros cuadrados (mt²) de los Bienes inmuebles vendidos se emitirán series de forma trimestral destinadas a los tenedores de la Serie B sin desembolsos de efectivo con la misma Fecha de Vencimiento que la Serie B. El Agente de Pago, Registro y Transferencia calculará de forma trimestral el monto a emitir de las posteriores series destinadas a incrementar el retorno de los tenedores de la Serie B como pago en especie en función del precio final de venta de cada bien inmueble.
- g. El noventa y dos por ciento (92%) de las ventas de un Bien Inmueble irá destinado al Pago de Capital. En caso de que el Bien Inmueble sea vendido a través de la contratación de un tercero no relacionado con el FIDEICOMITENTE EMISOR, se destinará el noventa por ciento (90%) de las ventas al pago de capital. El FIDEICOMITENTE EMISOR deberá informar por escrito al Agente de Pago, Registro y Transferencia y al FIDUCIARIO, además de enviar copia de los contratos y/o acuerdos con los terceros que hayan sido contratados para la venta de Bienes Inmuebles.
- h. En el caso de que la Tasa de Interés fija sea incrementada por decisión de la Super Mayoría de los Tenedores registrados de la Serie B, el Emisor se obliga a acatar el aumento de Tasa de Interés Fija y a realizar el procedimiento correspondiente de modificación de Términos y Condiciones de la Emisión de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 4-2003.
- i. En función del precio por metro cuadrado (mt²) de los Bienes inmuebles vendidos se emitirán nuevas Series de los Bonos de la Emisión de forma trimestral (sin pago de intereses) destinadas a los tenedores registrados de la Serie B de la Emisión sin desembolsos de efectivo, con la misma fecha de vencimiento de la referida Serie B, es decir, al séptimo año. El Agente de Pago, Registro y Transferencia calculará de forma trimestral el monto a emitir de las nuevas Series destinadas a incrementar el retorno de los tenedores registrados de la Serie B de la Emisión como pago en especie ("Payment in Kind") en función del precio final de venta de cada Bien Inmueble.
- j. En el caso de que la Tasa de Interés Fija sea incrementada por decisión de la Super Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie B, y una vez se haya cumplido con el procedimiento de modificación de términos y condiciones contemplado en el Acuerdo 4-2003, el monto a emitir de las nuevas series "Payment in Kind" tendrá una disminución directamente proporcional al incremento de la Tasa de Interés Fija que sumado al Payment in Kind no podrá exceder el 7.5%. En todo caso, el aumento de la Tasa de Interés Fija no podrá ser mayor al promedio de los porcentajes pagados de todas las series Payment in Kind que se hayan emitido.

La fórmula para el cálculo y anotación trimestral anualizada del pago en especie sería la siguiente:

$$\text{Pago en Especie} = \min \left(\text{Diferencia de Precio de Venta}; \text{Saldo Insoluto} \times 3.5\% \times \frac{\# \text{Días}}{360} \right)$$

El mínimo entre: (i) la diferencia de precio de venta, y (ii) el resultado de multiplicar: (a) el saldo insoluto, por (b) 3.5%, por (c) el número de días del periodo entre 360.

Atentamente,

F.C. Inmobiliaria, S.A.



MARIE ORDOÑEZ

Presidente

cc: Bolsa Latinoamericana de Valores.

