

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de Marzo de 2021

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores

Accionistas y Junta Directiva

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan F.C. INMOBILIARIA, S.A., los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2021 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de tres meses terminados al 31 de marzo 2021, 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 31 de marzo del 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 07 de julio 2021

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

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

@

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Contenido

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 – 15

INFORMACIÓN ADICIONAL

- Anexo 1 – Construcciones en Proceso
 - Anexo 2 – Cuentas por pagar Proveedores
-

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Estado de Situación Financiera

31 de Marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	Marzo 2021	Diciembre 2020
<i>Activos circulantes:</i>			
Efectivo	4	4,007,451	5,667,906
Cuentas por cobrar Otros		272,022	272,022
Anticipo Contratista	5	455,680	489,450
Total de activos corrientes		4,735,133	6,429,378
<i>Activos no circulantes:</i>			
Maquinaria y Equipo Neto	6	30,417	34,329
Construcción en proceso	7	188,388,909	183,113,031
Cuentas por cobrar afiliada	8	401,198	364,769
Gastos pagos por anticipados		234,888	234,989
Total activos no corrientes		189,033,511	183,747,118
TOTAL de los activos		193,768,643	190,176,496
PASIVOS			
<i>Pasivos corrientes:</i>			
Sobregiro bancario - Prival Bank			
Arrendamiento (leasing)	11	8,356	8,356
Cuentas por pagar proveedores (Nota 8)	9	5,254,362	3,826,576
Cuentas por pagar Otros		61,361	61,381
Retenciones por pagar		1,693,017	1,893,608
ITBMS por pagar		369	1,978
Total de pasivos corrientes		7,017,465	5,791,878
<i>Pasivos a largo plazo:</i>			
Arrendamiento (leasing)		22,647	22,647
Préstamo por pagar (Nota 10)	10	138,004,774	135,577,719
Cuentas por pagar, relacionadas (Nota 9)	8	144	144
Cuentas por pagar, accionistas (Nota 11)	12	22,210,106	22,210,106
Abono de clientes		26,432,901	26,483,032
Total pasivos a largo plazo		186,670,573	184,293,648
TOTAL de los pasivos		183,688,038	190,085,527
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital en Acciones	13	10,000	10,000
Utilidad acumulada		(48,874)	(38,510)
Superávit por revaluación		119,632	119,632
Impuesto Complementario		(153)	(153)
TOTAL del patrimonio de los accionistas		80,605	90,969
TOTAL de pasivos y patrimonio de los accionistas		193,768,643	190,176,496

Las notas en las páginas 4 a 12 son parte integral de estos estados financieros.

@

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

**Estado de Resultados Integrales
31 de Marzo de 2021**

(Cifras en Balboas)

<u>INGRESOS</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Derecho de utilizacion - Locales Comerciales	-	73,205
TOTAL Ingresos	-	73,205
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES</u>		
Gastos administrativos		17,274
Gastos de depreciación y amortización	3,912	0
TOTAL gastos administrativos y generales	3,912	17,274
Perdida neta del periodo	(3,912)	86,931

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio
31 de Marzo de 2021**

(Cifras en Balboas)

	Perdida retenidas	Capital	Impuesto complementario	Superávit por Revaluación	Total Patrimonio de Accionistas
<u>Utilidades retenidas</u>					
Saldo a Diciembre 31, 2020	(38,510)	10,000	(152.51)	119,632	90,989
Ajuste periodos Anteriores	(6,452)				(6,452)
Perdida neta del período (Marzo 31, 2021)	(3,912)				(3,912)
TOTAL Perdidas retenidas	(48,874)	10,000	(152.51)	119,632	80,605



F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo 31 de Marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

	Nota	
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		
Perdida acumulada		(10,364)
Depreciación	6	<u>3,912</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar afiliada	8	(36,427)
Anticipo Contratistas		33,790
Abono de clientes		(50,131)
Retenciones por Pagar		(200,591)
Cuentas por pagar proveedores		<u>1,427,786</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1,167,976</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión		
Construcción en Proceso		<u>(5,253,877)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(5,253,877)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		
Cuentas por pagar varias		(1,608)
Prestamo por pagar		<u>2,427,055</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		<u>2,425,447</u>
Aumento neto de efectivo		(1,660,455)
Efectivo a Marzo 31, 2021		<u>4,007,451</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(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 31 de marzo de 2021, la Junta Directiva de la Compañía estaba conformada por las siguientes personas:

Presidente	Alejandro Alfredo Alemán
Secretario	Alberto Eskenazi
Tesorero	Alberto Vallarino

Operaciones

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

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

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Base de preparación

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

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

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

Unidad monetaria

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

Efectivo

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

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

Propiedad y revaluación, neto

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

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

Construcción en proceso

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

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

Reconocimiento de los ingresos

Ventas

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

3. Estimaciones contables y supuestos críticos

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

Juicios

a. Vida útil de propiedad y Revaluación

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

4. Efectivo

Al 31 de marzo 2021, los saldos en efectivo se presentaban así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Caja menuda – Oficina	250	250
Caja menuda - Campo	100	100
Banistmo – Cta. Corriente	89,179	85,089
Prival Bank- Cta. Corriente	922,237	361,512
Prival Bank- Cta. Especial	2,968,577	5,207,895
Banco Aliado – Cta. Corriente	27,108	13,060
	<u>4,007,451</u>	<u>5,667,906</u>



F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

5. Anticipos Contratista

Al 31 de marzo 2021, los anticipos a contratistas se presentan de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Multiservicios Especializados C.		13,933
Tecniglass, S.A.	32,878	32,878
Copanac	40,429	40,429
Amco Construction Systems	129,906	149,764
Transeq	<u>252,447</u>	<u>252,446</u>
	<u>455,660</u>	<u>489,450</u>

6. Maquinaria y Equipo Neto

Al 31 de marzo 2021, la propiedad y revaluación se desglosan así:

	<u>2020</u>		<u>2021</u>	
	<u>Diciembre 31</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Descartes</u>	<u>Marzo 31</u>
Costo:				
Computadora	1,041			1,041
Maquinaria y Equipo	<u>78,250</u>			<u>78,250</u>
	<u>79,291</u>			<u>79,291</u>
Depreciación y amortización acumulada:				
Computadora	1,041			1,041
Maquinaria y Equipo	<u>43,921</u>	<u>3,912</u>		<u>47,833</u>
	<u>44,962</u>	<u>3,912</u>		<u>48,874</u>
	<u>34,329</u>			<u>30,417</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

7. Construcción en proceso

Al 31 de marzo 2021, las construcciones en proceso se dividen en costos administrativos y se desglosa así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Costos directos-Federal Mall	122,837,063	121,525,989
Costos directos- Estación de Transporte	11,209,573	8,626,417
Costos indirectos- Federal Mall	25,751,422	25,550,317
Costos indirectos Estación de Transporte	2,217,445	1,651,512
Costos administrativos	4,318,256	4,149,979
Costos de financiamiento	17,556,193	17,131,860
Terreno	4,250,000	4,250,000
Revaluación de terreno	119,632	119,632
Torniquetes	107,325	107,325
	<u>188,366,909</u>	<u>183,113,031</u>

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. (Véase detalle de los costos de construcción y costos administrativos en el Anexo 1)

F.C. Inmobiliaria compro la finca 584 – 4501 en el año 2005, en el 2015 fue segregada naciendo la finca No. 30162030 – 4505, la cual a su vez segrego quedando de la siguiente manera:

Finca	Mts2	Valor Catastral
584	61,681.75	790,003
30162030	65,535.87	838,860
30330065	154,315.76	1,975,242
30330070	34,804.68	445,500
30330071	3,991.03	51,085
30330072	1,984.67	25,403
30330073	897.57	11,489
30330074	4,118.50	52,717
30330075	1,569.45	20,089
30330076	962.14	12,315
30330077	2,132.57	27,297
	TOTAL	<u>4,250,000</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nóta a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

8. Cuentas entre relacionadas

Al 31 de marzo 2021, las cuentas entre relacionadas se presentan de la siguiente manera:

<u>Cuentas por Cobrar</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Amco Construction Systems	2,230	2,230
Estacion Central de Transporte FM	884	
P.H. Federal Mall	<u>398,082</u>	<u>362,539</u>
	<u>401,196</u>	<u>364,769</u>

Cuentas por pagar

Diseño y Arquitectura Los Pueblos, S.A.	38	38
Corporación Los Pueblos	<u>106</u>	<u>106</u>
	<u>144</u>	<u>144</u>

9. Cuentas por pagar - Proveedores

Al 31 de Marzo de 2020, las cuentas por pagar proveedores se presentan de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Proveedores (Anexo 2)	<u>5,254,362</u>	<u>3,826,576</u>
	<u>5,254,362</u>	<u>3,826,576</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

10. Prestamos por pagar

Al 31 de marzo de 2021, los préstamos por pagar se presentan de la siguiente manera:

Línea de crédito rotativa para los costos directos de la construcción del Centro Comercial Federal Mall, a desarrollarse en David, Chiriquí, tasa de interés de 7.0 más Feci, con vencimiento en el 2021.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Préstamo sindicado		
Línea de Crédito Sindicada por un monto de B/. 135,000,000.00 para la construcción del Proyecto Federal Mall, con vencimiento el 30 de junio de 2021 y con una tasa de interés de 6.75% anual más FECl.		
Prival Bank	17,000,000	17,000,000
Desembolso	<u>(16,404,404)</u>	<u>(16,096,603)</u>
	595,595	903,396
Banistmo	15,000,000	15,000,000
Desembolso	<u>(15,723,612)</u>	<u>(15,537,414)</u>
	-723,612	-537,414
Banvivienda	15,000,000	15,000,000
Desembolso	<u>(15,723,612)</u>	<u>(15,537,414)</u>
	-723,612	-537,414
Banco Aliado	15,000,000	15,000,000
Desembolso	<u>(15,723,612)</u>	<u>(15,537,414)</u>
	-723,612	-537,414
Banco Panamá	15,000,000	15,000,000
Desembolso	<u>(15,723,612)</u>	<u>(15,537,414)</u>
	-723,612	-537,414
Capital Bank	10,000,000	10,000,000
Desembolso	<u>(10,482,408)</u>	<u>(10,358,275)</u>
	-482,408	-358,275
Bicsa	10,000,000	10,000,000
Desembolso	<u>(10,482,408)</u>	<u>(10,358,275)</u>
	-482,408	-358,275

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

Banco Lafise Desembolso	5,000,000 <u>(5,241,204)</u> -241,204	5,000,000 <u>(5,179,138)</u> -179,138
St. Georges Bank Desembolso	8,000,000 <u>(6,255,517)</u> 1,744,482	8,000,000 <u>(6,017,922)</u> 1,982,077
Mercantil Bank Desembolso	5,000,000 <u>(4,531,985)</u> 468,014	5,000,000 <u>(4,422,905)</u> 577,094
Banco Ficohsa Desembolso	3,000,000 <u>(3,144,722)</u> -144,722	3,000,000 <u>(3,107,482)</u> -107,482
Banco Banisi Desembolso	1,500,000 <u>(1,572,361)</u> -72,361	1,500,000 <u>(1,553,741)</u> -53,741
Unibank Desembolso	3,000,000 <u>(876,023)</u> 2,123,976	3,000,000 <u>(838,784)</u> 2,161,215
Bi-Bank Desembolso	4,800,000 <u>(1,619,758)</u> 3,180,241	4,800,000 <u>(1,342,054)</u> 3,457,945
MetroBank Desembolso	7,700,000 <u>(2,499,530)</u> 5,200,469	7,700,000 <u>(2,152,877)</u> 5,547,122
Total Desembolsos P. Sindicado	<u>126,004,774</u>	<u>123,577,719</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

Préstamo puente

Contrato de Préstamo Puente por un monto de B/. 12, 000,000.00 otorgado mediante contrato privado el 03 de septiembre de 2020, con vencimiento el 30 de junio de 2021 y con una tasa de interés de 6.75% anual más FECl.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prival Bank	1,511,111	1,511,111
Global Bank	1,333,333	1,333,333
Banistmo	1,333,333	1,333,333
Banco Aliado	2,666,667	2,666,667
Capital Bank	888,888	888,889
Bicsa	888,888	888,889
Banco Lafise	444,444	444,444
St. Georges Bank	711,111	711,111
Mercantil Bank	444,444	444,444
Banco Ficohsa	266,667	266,667
Banco Banisi	133,333	133,333
Unibank	266,667	266,667
BI-Bank	426,667	426,667
MetroBank	<u>684,445</u>	<u>684,445</u>
Total de Préstamo Puente	<u>12, 000,000</u>	<u>12, 000,000</u>
Total de Préstamos por Pagar	<u>138,004,774</u>	<u>135,577,719</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

11. Arrendamiento Financiero (Leasing)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Arrendamiento Corriente	8,355	8,355
Arrendamiento No corriente	<u>22,647</u>	<u>22,647</u>
Total de Arrendamiento Financiero	<u>31,002</u>	<u>31,002</u>

Leasing para la compra de un pick up marca Isuzu año 2019 y un Can-Am año 2018, pagadero en letras mensuales de B/. 1,199.80.

12. Cuentas por pagar accionistas

Al 31 de marzo 2021, el saldo de cuentas por pagar accionistas se detalla a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Grupo los Pueblos	5,945,500	5,945,500
Unirev. Invest. Corp.	5,040,822	5,040,822
Alberto Eskenazi	2,805,946	2,805,946
Marcos Irtaslam	2,805,946	2,805,946
Daniel Levy	2,805,946	2,805,946
Bolívar Vallarino	<u>2,805,946</u>	<u>2,805,946</u>
	<u>22,210,106</u>	<u>22,210,106</u>

13. Capital en Acciones

Al 31 de marzo 2021, el saldo del capital en acciones se detalla a continuación:

	<u>Acciones comunes</u>		<u>Valor Nom.</u>	<u>Total Capital</u>
	<u>Autorizadas</u>	<u>Emitidas</u>		
Acciones Comunes	500	-	SVN	<u>10,000</u>

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

14. Impuestos

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones de rentas de F.C. INMOBILIARIA, S. A., por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de Diciembre 2020, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Timbres e Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS).

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resultare de la revisión.

La Administración ha decidido determinar su renta gravable al año fiscal en que se termine la obra, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Ejecutivo No.170, Artículo 123, Acápites c.

15. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Compañía cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

- Cuentas por cobrar y por pagar - las cuentas por cobrar y por pagar son registradas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.
- Provisiones - la compañía en la actualidad no mantiene provisiones para cuentas de dudosos cobros.

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

INFORMACIÓN ADICIONAL

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Costos Construcción
31 de Marzo de 2021

Anexo - 1

(Cifras en Balboas)

	2021	2020
Costos Directos - Federal Mall		
Trabajos previos a la construcción	6,342,071	6,339,771
Estabilización de taludes	788,566	788,566
Obra Gris	59,370,352	59,119,512
Estacionamientos	8,583,952	8,539,756
Ornato (Jardinería)	220,143	220,143
Infra pluvial, sanitaria, potable, contra incendio y electricidad	12,691,833	12,455,430
Iluminación en pasillos y estacionamientos	535,651	530,506
Plomería y electricidad de locales	8,417,958	8,417,958
Tanque de reserva de agua	347,063	347,063
Cubierta de techo autoportante	9,099,643	9,099,643
Planta de tratamiento	1,524,763	1,524,763
Suministro de energía por Unión Fenosa	18,574	18,574
Planta eléctrica	236,449	236,449
Limpieza permanente	460,052	460,052
Accesorios, acabados, vidrieras y food court	5,106,113	4,758,346
Sistema de aire acondicionado	5,133,889	4,785,696
Inspección de obras	3,191,152	3,147,406
Imprevistos	666,456	634,071
Estudios técnicos	23,250	23,250
Diseño de maqueta	12,897	12,897
Mantenimiento General	90	90
Planos	1,573	1,573
Topografía y agrimensura	14,650	14,650
Estudio de ordenamiento territorial	7,750	7,750
Estudio de suelo	29,460	29,460
Diseño del sistema de aire acondicionado	30	30
Movimiento de tierra	60	60
Indemnización ecológica	14,625	14,625
	122,837,063	121,525,989
Costos Indirectos		
Permisos	3,327,906	3,326,295
Administración financiera y contable	17,388,445	17,362,340
ITBMS - Presupuesto	5,018,069	4,854,751
Otros gastos	6,931	6,931
Actividades Nuevas	30,071	
	25,751,422	25,550,317
Costos Directos - Estación de Transporte		223,752
Trabajos previos a la construcción	223,752	223,752
Movimiento de tierra	712,903	712,903
Obra Gris	3,143,662	2,356,918
Estacionamientos, area de carga y aceras	2,044,809	2,044,809
Infra pluvial, sanitaria, potable, contra incendio y electricidad	592,938	584,470
Iluminación en pasillos y estacionamientos	131,300	840,319
Sistema húmedo contra incendio de los locales	1,012,701	1,544,477
Cubierta de techo autoportante	1,636,893	263,520
Accesorios, acabados, vidrieras y food court	1,114,304	55,248

©

F.C. INMOBILIARIA, S.A.**Costos Construcción****31 de Marzo de 2021**

Anexo - 1

(Cifras en Balboas)

	2021	2020
Imprevistos	596,311	
	11,209,573	8,626,417
Costos Indirectos		
Permisos	150,613	144,479
Administración financiera y contable	854,700	854,700
ITBMS - Presupuesto	606,791	541,342
Otros gastos	110,991	110,991
Actividades Nuevas	56,188	
Otras Actividades	438,162	
	2,217,445	1,651,512
Costos Administrativos		
Copias de planos	28,291	28,291
Notaría - Registro Público - paz y salvo	419,973	419,973
Honorarios profesionales	205,832	199,753
Autenticaciones y agilizaciones	65	65
Impuesto de inmueble	445,217	445,217
Impuestos - Tesoro Nacional	137,330	125,710
Adecuación de construcción	3,961	3,961
Correo - courier	566	566
Misceláneos	78,695	78,695
ITBMS	154,385	150,607
Timbres - paz y salvo	10,990	10,990
Multas y recargos	1,475	1,475
Publicidad	174,951	174,951
Alquileres	(816)	-5,303
Fletes y acarreo	2,450	2,450
Transporte	9,869	9,869
Donaciones	41,899	41,899
Atención a clientes	27,872	20,945
Honorarios legales	238,245	218,245
Letreros y vallas	16,230	16,101
Gastos de organización	893	893
Comisiones - a Terceros	120,801	120,801
Mobiliario y Enseres	379,584	379,584
Contribución	3,426	3,426
Comisiones - ventas	388,363	388,363
Depreciación	-	
Salarios y otras remuneraciones	78,850	78,850
Energía eléctrica	281,377	247,472
Agua - Tasa de aseo	(16,638)	-16,638
Cuotas y suscripciones	1,670	1,670
Oficina administrativa	9,810	9,343
Viáticos	65,616	65,616
Seguridad	560,249	527,543
Papejería e Impresos	496	496
Rep. Y Mant. Equipo Rodante	2,375	2,174

②

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Costos Construcción
31 de Marzo de 2021

Anexo - 1

<i>(Cifras en Balboas)</i>	2021	2020
Seguros y Fianzas	440,298	393,882
Impuesto municipal	3,604	2,042
	4,318,255	4,149,979
Otros Costos Indirectos de Financiamiento		
Intereses por financiamiento	15,772,484	15,766,454
Comisión por Estructuración - Prival Bank	450,000	450,000
Comisión por Desembolso y aperturas	1,075,679	664,255
Comision Banco Agente	109,140	102,720
Feci	112,539	112,539
Bancarios	36,350	35,892
	17,556,193	17,131,860
Terreno	4,250,000	4,250,000
Revaluacion de Terreno	119,632	119,632
Torniquetes	107,325	107,325
	188,366,909	183,113,031
Total de Costos Construcción		

@

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Cuentas por Pagar - Proveedores
31 de Marzo de 2021

Anexo - 2

(Cifras en Balboas)

INGENIERIA RM, S. A.	2,023,908
TRANSEQ, S.A.	1,332,367
PANAVOLT, S.A.	431,746
COPANAC, S.A.	362,880
SUMINISTROS CENTRALES, S. A.	300,400
CONSTRUCCIONES CIVILES GENERALES, S.A.	251,399
TECNIGLAS, S.A.	101,639
ALIADO LEASING, S.A.	70,116
CONSTRUCTORA TEKNE, S.A.	69,053
OMPULAB, S.A.	37,902
CONSTRUCCIONES Y REMODELACIONES TECNICAS, S.A.	35,144
LED LIFE CORP.	25,890
MDM SECURITIES, INC.	24,441
CIA. INTERNACIONAL DE SEGUROS, S.A.	22,760
QUALITY CLEANING, S.A.	21,828
TROPIGAS DE PANAMA, S.A.	20,929
INDUSTRIAS CORREAGUA, S.A.	16,410
FIRE PROTECTION S.A.	16,279
SINGAPUR MANAGEMENT GROUP	12,296
ASSA COMPAÑIA DE SEGUROS	12,290
NACIONAL DE SEGUROS	8,117
HOPSA, S.A.	8,100
GESTION Y TECNOLOGIA EMPRESARIAL S.A.	6,619
TAS PANAMA	6,609
CABLE ONDA, S.A.	5,736
LUIS H. CIANCA A.	4,740
ELEVADORES OTIS, S. DE RL DE C.V.	4,694
GENETIC COMPUTER	3,745
TOP MEDIA PANAMA, S.A.	3,597
IT GREEN	2,969
ADELTA, S.A.	2,663
PANAMA HAT INVESTMENTS, S.A.	1,605
SERVI EQUIPOS RM	1,364
MUNDO SOCIAL	1,284
ORDOÑEZ CHEA & ASOCIADOS, S.A.	650
ROCAYOL SAFETY & INDUSTRIAL CENTER	590
AUTO CENTRO	508
TECNOLOGIA SANITARIA, S. A.	342
ELECTRICONTROLES	248
UFINET PANAMA, S.A.	209
COCHEZ Y CIA, S.A.	168
GO RENTALS, S.A.	128
	<u>5,254,362</u>