

**PCR decidió bajar la calificación de PA<sup>BBB</sup> a PA<sup>BBB-</sup> al Programa de Bonos Corporativos Garantizados y de PA<sup>BBB-</sup> a PA<sup>BB+</sup> al Programa de Bonos Corporativos No Garantizados con perspectiva 'Negativa' de FC Inmobiliaria, S.A.**

**Ciudad de Panamá (02 de julio de 2024):** En comité de calificación de riesgo, PCR decidió bajar la calificación de PA<sup>BBB</sup> a PA<sup>BBB-</sup> al programa de bonos corporativos garantizados y de PA<sup>BBB-</sup> a PA<sup>BB+</sup> al programa de Bonos corporativos no garantizados de **FC Inmobiliaria, S.A.** con perspectiva '**Negativa**'. La calificación se fundamenta en los resultados negativos de la entidad debido a la falta de ingresos, lo que resulta en una cobertura insuficiente de los gastos financieros. También se toma en cuenta los niveles ajustados de liquidez, derivados de la ausencia de movimientos en los inventarios de locales. Además, los indicadores de solvencia se consideran insuficientes debido al patrimonio negativo exhibido. Sin embargo, las garantías sobre la emisión se consideran suficientes. Por último, se valora la trayectoria y experiencia del grupo económico en el mercado inmobiliario panameño.

F.C. Inmobiliaria, S.A. (la Empresa), es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la Ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.5,239 del 21 de mayo de 2002, de la Notaría Octava del Circuito Notarial de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 353954, Imagen 1 y Ficha 417872 de la sección mercantil. La Empresa no ha generado transacciones en el estado de operaciones.

La Empresa se dedica a la actividad inmobiliaria en calidad de promotora de centros comerciales. Actualmente se encuentra desarrollando el Centro Comercial Federal Mall, en la Provincia de Chiriquí, donde se establecerá la terminal de transporte de esta provincia. Su oficina principal se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 este Paitilla, Edificio Supreme Storage, Ciudad de Panamá, República de Panamá

Las siguientes metodologías fueron utilizadas para la determinación de estas calificaciones:

- *Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores aprobada el 9 de diciembre del 2017.*

**Información de Contacto:**

David Rodríguez

Analista

**M** [droduiguez@ratingspcr.com](mailto:droduiguez@ratingspcr.com)

Fredy Vásquez

Analista Principal

**M** [evasquez@ratingspcr.com](mailto:evasquez@ratingspcr.com)

**Oficina Guatemala**

Km. 22.5 Carretera a El Salvador

Plaza Portal del Bosque Torre I

Oficina 4E

**T** (502) 6635-2166

**Oficina Panamá**

Urbanización San Francisco

Edificio Quartier, No. 2C

Ciudad de Panamá

**T** (507) 203-1474

**Información Regulatoria:**

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.