

PROCOSTA,S.A
FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL
AL CIERRE DE 31 DE DICIEMBRE 2021



PDC | PANAMA DESIGN CENTER
COSTA DEL ESTE

REPÚBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO NO.18-2000 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000, MODIFICADO POR EL
ACUERDO NO.8-2018 DE 19 DE DICIEMBRE DE 2018

ANEXO No.1
FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL
Año terminado al 31 de diciembre de 2021

RAZON SOCIAL DEL EMISOR	PROCOSTA, S. A
VALORES QUE HA REGISTRADO	Bonos Corporativos
DOMICILIO COMERCIAL	Panamá, República de Panamá Carrasquilla, Calle 62 Este, Plaza Durex
DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO	gerenciafinanzas@teyco.com
NÚMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR	397-8888
NOMBRE DEL CONTACTO DEL EMISOR	Angelica Sarmiento
RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES	SMW-555-21 del 22 de diciembre de 2021
FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL	 Abraham Sasportes



TABLA DE CONTENIDO

I PARTE

I INFORMACIÓN DE EMISOR 67340018	
A. Historia y Desarrollo del emisor.....	1
B. Capital Accionario	1
C. Pacto Social y Estatutos del emisor.....	2
D. Descripción del Negocio.....	2
E. Estructura organizativa.....	3
F. Propiedades, Plantas y Equipo.....	4
G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.....	4
H. Información sobre tendencias.....	4
II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	
A. Liquidez.....	5
B. Recursos de Capital.....	5
C. Resultados de las Operaciones.....	6
D. Análisis de perspectivas.....	6
III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS	
A. Identidad, funciones y otra información relacionada.....	7
B. Compensación.....	9
C. Prácticas de Gobierno Corporativo.....	9
D. Empleados.....	9
E. Propiedad Accionaria.....	9
V. RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES	
A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas.....	10
B. Intereses de Expertos y Asesores	10

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO	
A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero.....	10

III PARTE

Estados Financieros anuales del Emisor auditados al 31 de diciembre de 2021 (Anexo 1)

IV PARTE

Informe de Calificación de Riesgo (Anexo 2)

VIII PARTE

Declaración Jurada. (Anexo 3)

IX PARTE

Divulgación del informe

I.PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010).

I.PARTE INFORMACIÓN DEL EMISOR

A- HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR

Procosta, S.A., es una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita a Folio número 828792 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 17 de marzo de 2014.

El Emisor es una empresa inmobiliaria propietaria del Centro Comercial Panama Design Center (PDC) el cual inicio su construcción en febrero 2014 y culmino en diciembre 2019.

El Emisor fue constituido con el propósito de llevar adelante, mediante la contratación y gestión de los servicios de empresas especializadas, el diseño, construcción, arrendamiento, venta y administración de los locales comerciales y oficinas de su propiedad.

Panama Design Center (PDC) es un:

- Centro comercial de locales comerciales y oficinas de 25,496.20 m', los locales comerciales van desde 67 m' y las oficinas desde 47 m'.
- Cuenta con 106 espacios para locales comerciales y oficinas.

El área de locales comerciales cuenta con 2 elevadores panorámicos y escaleras eléctricas y las oficinas con 3 elevadores y sistema de control de acceso.

Las oficinas del Emisor se encuentran ubicadas en Carrasquilla, Calle Segunda, Edificio Durex, Ciudad de Panamá. El apartado postal del Emisor es 0834-02775, República de Panamá, su teléfono es 397-8888. El correo electrónico del Emisor es gerenciafinanzas@teyco.com. El Emisor no cuenta con sucursales.

B- CAPITAL ACCIONARIO

Al 31 de diciembre de 2021, el capital autorizado del Emisor es de 10,000 dividido en 10,000 acciones comunes con valor nominal de US\$.00 cada una, de las cuales 10,000 acciones comunes se encuentran emitidas y en circulación, totalmente pagadas en efectivo y son propiedad de:

Accionistas	No. de
Fundación Jobelack	5000
Normez, Inc.	1250
Collins, Corp.	1250
Boreg, Corp.	625
Tomiko, S.A.	625
Costa del Este HY, S.A.	1250

Al 31 de diciembre de 2021, no existen acciones suscritas no pagadas y el Emisor no cuenta con acciones en tesorería. Al 31 de diciembre de 2021, no existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor. El Emisor no cuenta con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación que requieran un incremento de su capital.

C- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL EMISOR

El Pacto Social del Emisor corresponde a la Escritura Pública No.3786 de 18 de febrero de 2014 otorgada ante la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá inscrita en el registro Público según Folio No.828792 de Panamá desde el 17 de marzo de 2014.

El pacto Social establece que la Junta Directiva deberá constar de no menos de 4 miembros dado en la ciudad de Panamá. El Pacto Social establece que la duración de la sociedad será perpetua.

D- DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

GIRO NORMAL DE NEGOCIOS

El negocio principal del Emisor es el desarrollo del centro comercial Panama Design Center (PDC). Panama Design Center consiste en un exclusivo proyecto compuesto por una plaza comercial y torre de oficinas, con el concepto unificado enfocado a reunir a los mejores del mundo del interiorismo. Cuenta con un edificio principal de tres niveles con 106 locales y oficinas con vistas al mar. Asimismo, cuenta con amplias áreas de estacionamiento abierta y bajo techo, juego de escaleras, sistemas especiales de última generación, sistema de torres de enfriamiento y dos elevadores panorámicos los cuales se integran a la fachada.

Panama Design Center se localiza en una calle muy próxima a la vía Centenario en Costa del Este, el cual consiste en un sector de características mixtas donde se puede encontrar áreas comerciales y residenciales de alta densidad. Su ubicación se encuentra en un área estratégica donde tiene acceso a vías principales y de rápida movilidad, siendo estas la Avenida Cincuentenario y conexión a escasos metros con el Corredor Sur, que en pocos minutos comunica la ciudad con las comunidades existentes en las afueras.

Panama Design Center (PDC) está conformado por 10 niveles, de la siguiente manera:

Nivel 100 Mezzanine: Al nivel 100 se accede a través de un juego de escaleras de concreto revestida con mármol, con barandales de vidrio y pasamanos de acero inoxidable, mediante dos elevadores convencionales y dos panorámicos, un juego de escaleras eléctricas 3r/o de concreto, o ya sea por la rampa vehicular de acceso y elevadores del edificio de oficinas. En esta planta se localizan catorce locales comerciales (incluido el Local No.7 también con acceso desde este nivel), con un solo ambiente, con servicio sanitario de uso múltiple y cuarto de aseo y veintitrés (23) estacionamientos.

Nivel 200 Mezzanine: El nivel 200 el cual se accede igualmente a través de un juego de escaleras de concreto revestida con mármol y en sus paredes, con barandales de vidrio y pasamanos de acero inoxidable, mediante dos elevadores convencionales y dos panorámicos, juego de escaleras eléctricas y/o de concreto, o ya sea por la rampa vehicular de acceso y elevadores del edificio de oficinas. En esta planta se localizan quince (15) locales comerciales (incluido el Local N°7 también con acceso desde este nivel), distribuidos y de la misma forma que los anteriores descritos y treinta y dos (32) estacionamientos sobre losa postensada terminada a llana, paredes de bloques repelladas con divisiones de bloques, tina de concreto en el área de aseo, ventanales de vidrio fijo en marco de aluminio en su fachada, estructura de acero y losa postensada con cielo raso descubierto.

Nivel 300 y 400: Al nivel 300 y 400 se acceden igualmente a través de un juego de escaleras de concreto revestida con mármol y en sus paredes, con barandales de vidrio y pasamanos de acero inoxidable, mediante 2 elevadores de uso público y/o escaleras de concreto, ya sea por la rampa vehicular de acceso y/o por elevadores del edificio de oficinas. En estos niveles se localizan áreas para locales comerciales, distribuidos de la misma forma que los anteriores descritos y ciento veintinueve (29) estacionamientos sobre losa postensada terminada a llana, paredes de bloques repelladas con divisiones de bloques, tina de concreto en el área de aseo, ventanales de vidrio fijo panorámica en su fachada y/o parasoles metálicos tipo madera combinada con follaje verde sintético decorativo, estructura de concreto amado y losa postensada con cielo raso descubierto.

Nivel 500: El nivel 500 el cual se accede igualmente a través de un juego de escaleras de concreto revestida con mármol y en sus paredes, con barandales de vidrio y pasamanos de acero inoxidable, mediante 2 elevadores de uso público y/o escaleras de concreto, ya sea por la rampa vehicular de acceso y/o por elevadores del edificio de oficinas. En este nivel se localiza un área para locales comerciales, distribuidos de la misma forma que los anteriores descritos, losa para equipos de aire acondicionado con pared perimetral de 1.50mts de altura, montacargas y ciento setenta 17° estacionamientos sobre losa postensada terminada a llana, paredes de bloques repelladas con divisiones de bloques, tina de concreto en el área de aseo, ventanales de vidrio fijo panorámico en su fachada y /o parasoles metálicos tipo madera combinado con follaje verde sintético decorativo, estructura de concreto armado y losa postensada con cielo raso descubierto.

Nivel 600: El nivel 600 el cual se accede igualmente a través de un juego de escaleras de concreto revestida con mármol y en sus paredes, con barandales de vidrio y pasamanos de acero inoxidable, mediante 2 elevadores de uso público y/o escaleras de concreto o ya sea por los elevadores del edificio de oficinas. En este nivel se localiza un área para locales comerciales con terraza y oficinas, distribuidos de la misma forma que los anteriores descritos, sobre losa postensada terminada a llana, paredes de bloques repelladas con divisiones de bloques, tina de concreto en el área de aseo, ventanales de vidrio fijo panorámico en su fachada, estructura metálica y techo tipo panel sándwich visto sobre carrocerías de metal.

Oficinas Niveles 700-1200: El acceso a los niveles de oficinas es a través de tres (3) elevadores con acceso igualmente a todas las áreas del complejo comercial y facilidades, los niveles de oficinas se encuentran en obra gris y serán divididos de acuerdo con las necesidades de los propietarios, se encuentran construidas sobre losa postensada terminada a llana, muro cortina perimetral, columnas de concreto y cielo raso visto. Cabe mencionar que la torre de oficinas será servida por un sistema de torres de enfriamiento.

Niveles 1300 (Azotea): En este nivel se localiza el sistema de torres de enfriamiento al cual se acceso mediante un juego de escaleras de concreto terminada a llana con pasamanos de metal con puerta de metal, así mismo, al cuarto de elevadores, construidas sobre losa postensada terminada a llana debidamente impermeabilizada, paredes de bloques repelladas, columnas de concreto armado con cubierta de losa de concreto en el cuarto de elevadores.

Nivel -100 (Sótano 1): El mismo se encuentra ubicado a desnivel de calle, su acceso a través de una rampa de concreto armado rayado y/o escaleras de concreto revestida de mármol, así como en sus paredes, con barandales de acero inoxidable, o mediante cuatro elevadores de los cuales dos, son panorámicos o ya sea por un juego de escaleras eléctricas; este nivel cuenta con aproximadamente veintinueve (29) depósitos; sistema de extracción/inyección, cuarto de conserje, garita con baño integrado, estacionamiento bajo techo con capacidad de ciento setenta (170) automóviles, dos estacionamientos para camiones con andén, área para bicicletas, área para plantas eléctricas, cuarto eléctrico, cuarto de acelerógrafo, dos cuartos de basura, chuta y compactador de basura, tanque de agua potable impermeabilizado; un área administrativa la cual está construida en términos generales sobre piso de losa postensada, revestido con baldosas y zócalos de mármol, paredes de bloques repelladas y/o de vidrio fijo panorámico y Techo de losa postensada con cielo raso de gypsum board con luces embutidas; los depósitos y cuartos de sistemas especiales cuentan con puertas de metal.

Nivel -200 (Sótano 2): En este nivel el cual se accede por una escalera de concreto armado terminada a llana con barandales de metal, se localiza el cuarto de bombas, bomba y tanque de agua para S.C.I y un depósito, su construcción en términos generales es a base de piso construido de concreto armado terminado a llana, estructura de concreto armado, muros perimetrales de retén y techo de losa postensada vista.

E- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

El emisor no forma parte de ningún grupo corporativo.

F- PROPIEDAD, PLANTAS Y EQUIPOS

Las propiedades de inversión se conformaban de la siguiente manera:

Propiedades, Planta y Equipos	Auditados	Auditados
	31/12/2021	31/12/2020
Activos Disponibles para la venta	20,637,783	31,770,614
Propiedades de Inversiones, neta	19,280,390	17,596,657

Los activos disponibles para la venta del Emisor consisten en un edificio de locales y oficinas llamado "Panama Design Center", ubicado en Vía Cincuentenario, Costa del Este.

G- INVESTIGACIONES Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

El emisor no mantiene inversiones en tecnología, investigación y desarrollo.

H- INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**Tendencias de la Economía panameña:**

Después de una contracción del Producto Interno Bruto (PIB), para el 2021 se dio un crecimiento del 15.3%, en comparación al presentado en el 2020 (17.9%), este crecimiento es explicado, primeramente, por el levantamiento progresivo de las medidas de cuarentena, producto del Covid-19 originada desde el 2020 y que continuó afectando el desempeño económico durante los primeros meses de 2021. Dentro de las actividades internas que presentaron un desempeño positivo en este período estuvieron: La industria manufacturera, electricidad, construcción, actividades comerciales, inmobiliarias y empresariales; adicional, otro impacto significativo se da por el aumento de la producción minera y el inicio de nuevas inversiones públicas, como la extensión de la Línea 2 del Metro de Panamá y la construcción de la Línea 3. Se espera que este repunte, junto con el apoyo continuo a segmentos vulnerables de la población a través de políticas de mitigación, reduzca la pobreza en el período posterior a la pandemia.

Así mismo, como parte de la estrategia del Gobierno de la República de Panamá para atraer las inversiones económicas extranjeras, Panamá promulgó una ley con la cual establece el Régimen Especial para el Establecimiento y Operación de Empresas Multinacionales que Prestan Servicios de Manufactura (el régimen EMMA). Este régimen busca promover la inversión extranjera, crear nuevas oportunidades laborales tanto para locales como para extranjeros y contribuir a la transferencia de conocimiento tecnológico en Panamá.

Los regímenes especiales para las multinacionales establecidas en Panamá son muy importantes para el desarrollo económico en diferentes aspectos. Por ello, el país debe seguir enfocándose en preservar su ventaja competitiva como destino atractivo para los negocios y al mismo tiempo, concentrarse en las prioridades sociales para garantizar un crecimiento sostenible e incluyente.

Tendencias de la Industria del Emisor

Si nos ubicamos en el contexto actual de la crisis epidemiológica, es evidente que el mercado inmobiliario como otros sectores económicos en Panamá, ha sido afectado y tomando en cuenta que nuestro país ya venía registrando una caída en este renglón desde antes de la pandemia, lo que generó sobreoferta de inmuebles en diferentes modalidades.

A pesar de la sobre oferta que vive actualmente el mercado de oficinas en Ciudad Panamá, no se esperan nuevas construcciones en el 2022, con lo cual el inventario existente podría ser absorbido de manera más eficiente. Esta etapa es parte del ciclo inmobiliario de cualquier mercado inmobiliario el cual pasa por cuatro fases: expansión, sobre oferta, recesión y recuperación.

Para el 2022 un año de reactivación y transformación del mercado inmobiliario de Panamá. Las oficinas serán espacios más flexibles que antes, los proyectos de vivienda tendrán que adaptarse al modelo casa-oficina. Por lo que el 2022 será una gran oportunidad para replanificar y reestructurar el sector de bienes raíces en el país.

II.PARTE ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A- LIQUIDEZ

Los activos para el cierre del 31 de diciembre de 2021 totalización \$54.1 MM que representan una disminución de -4.5MM comparado con el cierre del 2020 (\$58.6 MM).

Los activos disponibles para la venta que representan el 38% sobre el total de activos, presentaron una disminución de -11.1MM, como efecto que la compañía se encuentra en fase de entrega de locales comerciales y oficinas a los clientes.

La propiedad de inversión que representa un 36% sobre el total de activos, presento un incremento de 1.7MM, como resultado incremento en las mejoras de los locales y oficinas disponibles para arrendamiento.

	<u>Saldo al 31/12/2021</u>
Total, de activos circulantes	32,923,062
Total, de pasivos circulantes	1,483,363
Indicador de liquidez	22.2

El índice de liquidez del Emisor al 31 de diciembre de 2021 resulto en 22.2, el cual se debe principalmente a que la compañía no mantiene deudas a corto plazo significativas, al 31 de diciembre 2020 mantenía préstamo interino de construcción y cartas de crédito las cuales no fueron renovadas para el cierre del 2021.

B- RECURSOS DE CAPITAL

Para el cierre del 2021 los pasivos totalizaron \$56.2 MM lo que representa una disminución -2.0%, comparado al cierre de 2020 (\$58.2 MM), principalmente por la reducción del rubro de los préstamos por pagar.

El Emisor al cierre del 31 de diciembre no mantiene préstamos por pagar a corto plazo. Adicional, los préstamos por pagar a largo plazo que representan el 5% sobre el total de pasivo, mantuvieron una disminución de -31.9MM, principalmente con el vencimiento de préstamo interino de construcción que mantenía con Global Bank Corporation y cartas de crédito, los mismos no fueron renovados dado que la construcción del proyecto culmino, (al cierre del 2021 el Emisor se encuentra en fase de entrega de locales). Al 31 de diciembre el Emisor mantiene préstamos por pagar a largo plazo con Unibank por \$2.8 MM.

El 31 de diciembre de 2021 el Emisor llevó a cabo la emisión y liquidación de la Serie A de Bonos Corporativos por \$30MM con vencimiento a 5 años, con una tasa fija anual del 5.25%; la emisión se encuentra calificada por EB Ratings, con BBB (Perspectiva Estable); este rubro representa el 53% del total de pasivos.

El Emisor al 31 de diciembre de 2021 presentó un patrimonio que totalizó en \$ -2.1 MM en comparación al cierre de 2020 (\$0.4M); el patrimonio se encuentra compuesto en su mayoría por utilidades retenidas. El endeudamiento de la compañía medido como deuda financiera sobre patrimonio es de -15.5.

C- RESULTADO DE LAS OPERACIONES

El Emisor para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2021 reporta un margen operativo que ascienden a \$2.3M, lo que representa un incremento del 0.8M, con respecto al mismo trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020 (1.5 MM); esto principalmente a los ingresos brutos sobre venta de locales comerciales y oficinas que representan 87% sobre el total de ingresos brutos ascienden a \$11.4MM en comparación a los presentados al cierre del 2020 (1.5MM) esto como el resultado de la entrega a los clientes de locales y oficinas.

Los ingresos por arrendamientos operativos que representan el 7.7% sobre el total de ingresos brutos presentan un incremento al cierre del 2021 por \$1.0MM, en comparación a los reportados al cierre del 2020. Los costos de venta ascienden a \$10.8MM, en comparación a los presentado en el cierre del período al 31 de diciembre 2020 (0.4M).

El Emisor reporto gastos generales y administrativos por \$1.1 MM lo que representa un incremento de 1.1MM; el impacto principal en este rubro se da en las cuotas de mantenimiento que ascienden a \$0.2M; honorarios profesionales por \$0.2M, servicios administrativos por \$0.2M, comisiones en venta por \$0.2M; entre otros.

Adicional el Emisor reporto gastos financieros por \$3.3MM, que representa un incremento de 2.5MM en comparación a lo reportado al cierre de 2020 (\$0.7M), el incremento se da principalmente en los gastos sobre intereses por \$2.7MM y gastos de comisiones y cargos bancarios por \$0.6M, como resultado de las diferentes estrategias de financiamiento realizadas por el Emisor.

Al cierre del trimestre terminado al 31 de diciembre de 2021 el Emisor presento una utilidad neta por -\$2.5MM, y un EBITDA positivo por \$1.3MM.

D- ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Al igual que otras industrias de la economía, el sector inmobiliario en sus diferentes renglones no ha escapado de las afectaciones económicas que está dejando a su paso la pandemia del nuevo coronavirus en Panamá.

Parte de los ingresos del Emisor proviene de la administración de los proyectos. No se espera que este ingreso se vea impactado ya que todos los proyectos que el Emisor administra cuentan con préstamos bancarios aprobados, presenta mínima y la solidez de los accionistas para continuar el proyecto.

Las ventas que realiza el Emisor, en nombre de los promotores, podrían verse afectadas por la disminución en el poder adquisitivo de los futuros compradores. Sin embargo, para seguir impulsando los proyectos que el Emisor vende en nombre de los promotores, el Emisor ha iniciado un proceso de ventas en línea en donde se envían a los clientes los recorridos virtuales de las propiedades para que los prospectos no tengan que exponerse al virus, pero que puedan visitar los proyectos.

Además, el Emisor está impulsando los medios digitales para las ventas y participa activamente en iniciativas como el Mall Virtual de Panamá, Capac Online, Feria gogetit. Esta estrategia ha permitido al Emisor, seguir vendiendo, en nombre de los promotores, en el estado actual de pandemia.

El Emisor espera grandes retos y oportunidades una vez pase la pandemia del Covid-19. El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, por ende, está sujeto a los riesgos inherentes al mercado financiero y entorno económico panameño en general.

III.PARTE DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA

Directores y Dignatarios

Los directores y dignatarios del Emisor son las siguientes personas:

Abraham Sasportes— Presidente y Director

Nacionalidad: Venezolana

Fecha de nacimiento: 19 de octubre de 1987

Domicilio comercial: Calle 50, Aquilino de la Guardia, Edificio Grupo Tova Apartado postal: 0816-07844

E-mail: abraham.sasportesfisrupotova.com Teléfono: +507 228-2222

Fax: +50721 1-0853"

Miembro de la Junta Directiva de Grupo Tova, Miembro de Junta directiva de varios centros comerciales del país, presidente de la Junta Directiva de Megamall, Desarrollador de varios proyectos residenciales en la ciudad de Panamá (Vista Park, City Garde, Terrazas del rey, entre otros), Encargado de las construcciones y remodelaciones de todas las propiedades RETAIL de Grupo Tova, Sub Gerente Comercial de las Cadenas Madison y Campeón, Maneja el portafolio de propiedades comerciales de su Grupo Familiar, entre otras cosas. Participa como miembro de la junta directiva del Emisor en calidad de presidente.

Budy Attie Djamous — Secretario y Director

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 21 de febrero de 1972

Domicilio comercial: Carrasquilla, Calle 62 Este, Plaza Durex, Panamá

Apartado postal: 0834-02775

E-mail: budy@attie.com Teléfono: +507661 3-2839"

Director de Grupo Attie, accionista y Fundador de Yoo by Starck, Wanders and Yoo. Ingeniero Civil egresado de University of Pennsylvania.

Sion Gadeloff — Tesorero y Director

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 12 de noviembre de 1961

Domicilio comercial: Costa del Este, edificio PDC local 12 Ilumitec Apartado postal: 0833-00122

E-mail: sion@ilumitec.com Teléfono: +50766773030"

Director, accionista y fundador de Iluminaciones Técnicas S.A., Ilumitec Panamá S.A., Powerclub. Abogado - Egresado de la Universidad Santa Maria la Antigua donde estudio Derecho y Ciencias Políticas.

Ejecutivos Principales

El Emisor mantenía un empleado, sin embargo, al cierre del 31 de diciembre de 2021 el mismo no continua en la compañía ya que se le efectúa su salida . Adicional, el Emisor ha celebrado un contrato con Cellular Tower Group Corp. firmado en enero de 2021 mediante el cual la última se compromete a brindar, entre otros servicios, el servicio de administración, trámites de ventas de los locales y/o oficinas y supervisión a los arrendatarios que alquilen locales comerciales ubicados en la finca propiedad del Emisor, negociar en nombre del Emisor los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento y sus respectivas renovaciones, así como llevar la contabilidad del Emisor. Entre el personal de Cellular Tower Group Corp. que le presta servicios al Emisor en este sentido se encuentran los ejecutivos siguientes con sus respectivos puestos en dicha empresa:

Angelica Sarmiento - Director Financiero

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 05 de septiembre de 1983

Domicilio comercial: Carrasquilla, Calle 62 Este, Plaza Durex, Panamá Apartado postal: 0834-02775

E-mail: gerenciafinanzasteyco.com Teléfono: +5076075-7697.

Director Financiero de Grupo Attie, especialista en planificación, dirección y ejecución de proyecto, experiencia en finanzas inmobiliarias, Forecast, CAPEX, valoraciones financieras TIR, VNA, ROE, ROA, ciclo contable completo, planificación fiscal, manejo de costos de construcción, con cinco años de experiencia en el sector financiero. Financista graduada de la Universidad de Carabobo.

Jorge Azcue Berard - Gerente de Bienes Raíces

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 26 de mayo de 1958m

Domicilio comercial: Carrasquilla, Calle 62 Este, Plaza Durex, Panamá Apartado postal: 0834-02775

E-mail: jorge@teyco.com Teléfono: _397-8888.

Gerente de Bienes Raíces, Dirección y Gestión del Departamento de Cobros y Bienes Raíces, encargado de (i) la supervisión de los contratos de arrendamiento y compraventa de locales comerciales y residenciales del Grupo, (Análisis y negociación de cuentas por cobrar, Manejo del ciclo contable de facturación y cobros en SAP, y Atención al cliente, bróker internos y externos. Licenciado en cibernética Matemática — Universidad de la Habana, Postgrado Control y Gestión Económica de Empresas — Instituto Logarítmico de Moscú en Rusia.

Paola Quijano - Gerente Legal

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 9 de enero de 1974

Domicilio comercial: Carrasquilla, Calle 62 Este, Plaza Durex, Panamá

Apartado postal: 0834-02775 E-mail: Pao1a@teyco.com Teléfono: 397-8888

Gerente Legal de Mera, S.A. Abogada graduada de la Universidad Santa María La Antigua, Maestría de la Universidad Latinoamérica de Ciencias y Tecnología.

Audidores Externos

Hurtado & Asociados Contadores Públicos Autorizados actúa como auditor externo, su domicilio es Calle 52 y Avenida Beatriz M. De Cabal, Torre Advanced, piso 16, oficinas C y D, Panamá. Teléfono: +507203-6770/71"

Audidores Internos

El auditor interno del Emisor es Doralis Oda, teléfono (507) 397-8888 correo electrónico: gerenciaproyetos@teyco.com.

Asesor Legal Externo

El Emisor y el Agente Estructurador han designado a Alfaro, Ferrer y Ramírez como asesor legal externo para la preparación de la documentación requerida para la presente Emisión.

Alfaro, Ferrer y Ramirez

Avenida Samuel Lewis, Calle 54 Este Apartado Postal 0816-01085

Panamá, República de Panamá Teléfono: (507) 263-9355

Maria Alejandra Cargiulo: mcargiulo@afra.com

Asesor Legal Interno

El asesor interno del Emisor es la Paola Quijano — Gerente Legal

Designación por Acuerdos o Entendimientos

A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o proveedores del Emisor.

B. COMPENSACIÓN

Los Directores y Dignatarios no reciben dietas en su calidad de Directores y Dignatarios del Emisor. Tampoco son compensados en base a bonos, planes de distribución de ganancias u opciones. El Emisor no ha reservado montos adicionales en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares para los directores, y dignatarios.

C. PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Emisor no ha adoptado ni total ni parcialmente los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia de Mercado de Valores.

D. EMPLEADOS

Al cierre del período fiscal el Emisor no cuenta con empleados.

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

La tabla a continuación detalla la propiedad accionaria del Emisor. El Emisor es una empresa privada con seis (6) sociedades accionistas:

Sociedades	Cantidad de acciones o % Respecto del total de acciones	
	Participación	comunes emitidas y en circulación
Fundación Jobelack	5,000	50%
Nomez, Inc.	1,250	12.50%
Collins Corp,	1,250	12.50%
Costa Este HY, S.A.	1,250	12.50%
Boreng, Corp.	625	6.25%
Tomiko, S.A.	625	6.25%
Total	10,000	100%

No se ha producido ningún cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.

No existen acuerdos que incluyan a empleados en el capital del Emisor, tales como arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. IDENTIFICACIÓN DE NEGOCIOS O CONTRATOS CON PARTES RELACIONADAS

Las cuentas por pagar a accionistas al 31 de diciembre de 2021 fueron US\$15,263,290

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2021 fueron US\$763,751

Transacciones con Partes Relacionadas	Auditados	Auditados
	31/12/2021	31//12/2020
Cuentas por pagar accionistas	15,263,290	14,453,334
Cuentas por pagar compañías relacionadas	763,751	825,416

B. INTERESES DE EXPERTOS Y ASESORES

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y los Auditores Externos, auditores externos del Emisor.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y el Agente Colocador, quien está autorizado para la colocación de la presente Emisión.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Global Bank Corporation, Agente de Pago y Registro de la presente Emisión.

Global Bank Corporation es el Agente de Pago y Registro y el Agente Estructurador de la presente Emisión.

El Agente Colocador es accionista de Latinex Holdings Inc., la cual posee el 100% de las acciones de la Bolsa Latinoamericana de Valores y de Latinclear.

II.PARTE

Resumen Financiero

Estado de Situación Financiera	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Ingresos Totales	13,213,608	1,875,670	0.00
Margen Operativo	2,371,681	1,457,514	0.00
Gastos Generales y Administrativos	1,103,141	26,193	0.00
Utilidad o Pérdida por Acción	1,268,540	1,431,321	0.00
Depreciación y Amortización	327,779	218,520	0.00
Utilidad Operativa	940,761	1,212,801	0.00
Gastos Financieros	3,258,547	742,419	0.00
Utilidad o Pérdida del Periodo	- 2,527,074	396,093	0.00

Balance General	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Activo Circulante	32,929,062	38,480,161	4,543,946
Activos Totales	54,080,643	58,573,345	56,919,427
Pasivo Circulante	1,483,363	365,055	9,487,920
Deuda a Largo Plazo	32,810,465	34,710,999	26,371,932
Pasivos Totales	56,201,624	58,167,252	56,919,427
Capital Pagado	10,000	10,000	0.00
Utilidades Retenidas	- 2,130,981	396,093	0.00
Patrimonio Total	- 2,120,981	406,093	0.00

Razones Financieras:	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Total, de Activos / Total de Pasivos	0.96	1.01	1.00
Total, de Pasivos / Total de Activos	1.04	0.99	1.00
Pasivos Totales / Patrimonio	-26.50	143.24	0.00
Deuda Total / Patrimonio	-15.47	85.48	0.00
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	31,445,699	38,115,106	-4,943,974
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	22.20	105.41	0.48
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0.29	1.63	0.00
Utilidad Neta / Activos Totales	-0.05	0.01	0.00
Utilidad Neta / Capital	-252.71	39.61	0.00
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	1.19	0.98	0.00

III.PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al informe de actualización anual los estados financieros PROCOSTA,S.A, para el año fiscal terminado al 31 de diciembre de 2021. Los estados financieros del Emisor para los años fiscales 2021 fueron auditados por Hurtado & Asociados Contadores Públicos Autorizados. **Ver Anexo 1.**

VI.PARTE

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo. **Ver Anexo 2**

VIII.PARTE

Declaración Jurada. **Ver Anexo 3.**

IX.PARTE

Divulgación

El Este informe de actualización trimestral estaría disponible para los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las siguientes páginas:

Página de la Superintendencia de Mercado de Valores (www.supervalores.gob.pa)

Página de compañía relacionada Grupo Durex (www.durexproperty.com)

Procosta, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y

Estados Financieros Auditados

Al 31 de diciembre de 2021

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

Estados Financieros Auditados

Informe de los Auditores Independientes	Página I-IV
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados financieros	5-23

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva
Procosta, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Procosta, S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el año terminado a esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otras informaciones explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Procosta, S.A., al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de la opinión

Hemos efectuado una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados financieros de nuestro informe. Somos independiente de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base a nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, que se encuentren libre de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros la administración es la responsable de evaluar la capacidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición del negocio en marcha y utilizando la base de

contabilidad de negocio en marcha.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía, para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión.
- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de

nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la compañía somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados de la Junta Directiva, en relación con el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los miembros de la Junta Directiva una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Isaac Castro con número de idoneidad de contador público autorizado (C.P.A.) #0097-2016
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Isaac Castro, Socio; Raúl Hurtado, Socio; Oscar Castillo, Gerente; Carlos Torres, Senior.

HURTADO Y ASOCIADOS CPA, S.A.



Panamá, República de Panamá
4 de abril de 2022



Isaac Castro
Socio
CPA 0097-2016

Procosta, S.A.
Estado de Situación Financiera (Auditado)
Al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

	Notas	2021	2020
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y bancos	4	831,310	211,067
Cuentas por cobrar	5	1,597,954	709,003
Gastos pagados por adelantado	6	3,895,295	1,970,449
Anticipo a proveedores	7	5,966,720	3,819,028
Activos disponible para la venta	8	20,637,783	31,770,614
Total de activos corrientes		32,929,062	38,480,161
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión, neta	9	19,280,390	17,596,657
Activos por derecho de uso	10	989,598	1,420,377
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	3	881,593	1,076,150
Total de activos no corrientes		21,151,581	20,093,184
Total de activos		54,080,643	58,573,345
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Arrendamientos	11	260,469	265,447
Gastos acumulados por pagar	12	142,831	99,608
Cuentas por pagar	13	1,080,063	0
Total de pasivos corrientes		1,483,363	365,055
Pasivos no corrientes			
Arrendamientos	11	1,437,958	1,693,450
Préstamos por pagar	14	2,810,465	34,710,999
Bonos por pagar	15	30,000,000	0
Ingresos diferidos	16	470,400	0
Adelanto de clientes	17	2,556,347	4,749,255
Retenciones por pagar	18	1,117,372	1,084,115
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	3	763,751	825,416
Cuentas por pagar accionistas	3	15,263,290	14,453,334
Depósito en garantía	19	298,678	285,628
Total de pasivos no corrientes		54,718,261	57,802,197
Total de pasivos		56,201,624	58,167,252
Patrimonio			
Capital social autorizado		10,000	10,000
Utilidades retenidas		(2,130,981)	396,093
Total del patrimonio		(2,120,981)	406,093
Total de pasivo y patrimonio		54,080,643	58,573,345

Procosta, S.A.
Estado de Resultados (Auditado)
 Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
 (Cifras en Balboas)

	Notas	2021	2020
Ingresos			
Ingresos de ventas		11,445,822	1,485,780
Ingresos por arrendamientos		664,135	387,403
Ingresos por arrendamientos operativo		1,010,983	120
Total de ingresos		13,120,940	1,873,303
Costos de ventas		10,841,927	418,156
Total de costos de ventas		10,841,927	418,156
Utilidad operativa		2,279,013	1,455,147
Gastos			
Gastos generales y administrativos	20	1,103,141	26,193
Depreciación por activo derecho de uso	10	327,779	218,520
Total de gastos		1,430,920	244,713
Otros ingresos (gastos)			
Otros ingresos		92,668	2,367
Gastos financieros		(3,258,547)	(742,419)
Total de otros ingresos (gastos)		(3,165,879)	(740,052)
(Pérdida) Utilidad antes del impuesto sobre la renta		(2,317,786)	470,382
Impuesto sobre la renta		(19,556)	0
Impuesto de venta de bienes inmuebles		(189,732)	(74,289)
(Pérdida) Utilidad neta		(2,527,074)	396,093

Procosta, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio (Auditado)
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

	Notas	Capital social autorizado	Utilidades retenidas	Total de patrimonio
Saldo inicial 2021		10,000	396,093	406,093
Pérdida neta del período		0	(2,527,074)	(2,527,074)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		<u>10,000</u>	<u>(2,130,981)</u>	<u>(2,120,981)</u>

Procosta, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo (Auditado)
 Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
 (Cifras en Balboas)

	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) Utilidad del período		(2,527,074)	396,093
Depreciación	10	327,779	218,520
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		(888,951)	(708,481)
Gastos pagados por adelantado		(1,924,846)	2,016,255
Adelanto de clientes		(2,192,908)	1,004,077
Anticipo a proveedores	7	(2,147,692)	(3,819,028)
Activos disponibles para la venta		11,132,831	0
Activos por derecho de uso	10	103,000	0
Gastos e impuestos acumulados por pagar		43,223	93,385
Cuentas por pagar	12	1,080,063	0
Ingresos diferidos	15	470,400	0
Retenciones por pagar		33,257	0
Depósito en garantía		13,050	159,193
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		3,522,132	(639,986)
Flujo de efectivo por actividades de inversión			
Adquisición de propiedad de inversión		(1,683,733)	0
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(1,683,733)	0
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Sobregiro bancario		0	(285,412)
Arrendamientos financieros por pagar		(260,470)	320,001
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	3	(61,665)	97,936
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	3	194,557	143,905
Cuentas por pagar accionistas		809,956	458,751
Préstamos por pagar	13	(31,900,534)	(600,106)
Bonos por pagar	14	30,000,000	0
Emisión de acciones comunes		0	10,000
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		(1,218,156)	145,075
Aumento (disminución) neto del efectivo		620,243	(494,911)
Efectivo al inicio del período		211,067	705,978
Efectivo al final del período	4	831,310	211,067

1. Información General

Procosta, S.A. (la Compañía) se constituyó el de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, según escritura pública N°3,786 del 18 de febrero de 2014.

La Compañía fue autorizada a operar como sociedad de inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (SMV) mediante Resolución No. SMV-555-21 del 22 de diciembre de 2021. Sus actividades están reguladas por la ley No. 67 del 1 de septiembre de 2011 y el Decreto ley No. 1 del 8 de julio de 1999. La Compañía comenzó a negociar sus acciones en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. el 8 de julio de 2021.

La Compañía se dedica principalmente a la promoción del proyecto PDC Costa del Este. El proyecto comprende la construcción de un edificio compuesto de locales comerciales y oficinas. La Compañía es parte del Grupo Durex y cuenta con el apoyo financiero de sus accionistas para las operaciones de la compañía.

Las oficinas administrativas de la Compañía están ubicadas en calle segunda carrasquilla, Edificio Plaza Durex.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los períodos presentados en estos estados financieros:

2.1 Negocios en marcha

La administración de la compañía ha hecho una evaluación de su capacidad para continuar como negocio en el futuro previsible. Por otra parte, la administración no tiene conocimiento de incertidumbres materiales, que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha. Por lo tanto, los estados financieros se preparan sobre una base de negocio en marcha.

2.2 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e interpretaciones (colectivamente llamadas NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.3 Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos con relación al futuro. Las estimaciones y juicios son periódicamente evaluadas en base a la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean

razonables bajo las circunstancias. En futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos.

2.4 Moneda funcional y de presentación

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.

2.5 Bonos por pagar

Los bonos por pagar son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción. Subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

2.6 Efectivo

Para propósitos 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.

2.7 Activos financieros

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías específicas:

Valores razonables con cambio en los resultados y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinado al momento del reconocimiento inicial.

Valores razonables con cambio en los resultados

Los valores a valor razonable a través de ganancia o pérdidas son activos financieros para negociar. Los activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas son medidos a valor razonable.

Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se originan principalmente de la venta de servicios o bienes producto de la actividad principal de la empresa, son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión y son subsecuentes llevados al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una provisión por deterioro.

2.8 Deterioro de los activos financieros

Cuentas por Cobrar

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdidas se evalúa en cada fecha para determinar si existe evidencia objetiva que su valor se ha deteriorado.

Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad. La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir en el incumplimiento o mora por parte de las cuentas por cobrar, la reestructuración de una cantidad adeudada que la Compañía, no se consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores. En adición, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada en su valor razonable por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

La Compañía, considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel de un activo específico. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro específico.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculada como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el estado de resultados y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas de dudoso cobro. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reserva, a través de ganancias o pérdidas.

2.9 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía

Clasificación como deuda o patrimonial

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el fundamento al arreglo contractual

Instrumento de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencia un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio, emitidos por la compañía se registran por el importe recibido netos de los costos de emisión.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se presentan en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocido sobre la base de tasa efectiva.

2.10 Gastos pagados por anticipado

Representa el valor de pagos adelantados en concepto de futuras actividades. Dichos anticipos se amortizan durante el período de causación de gastos.

2.11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son las propiedades mantenidas para obtener rentas o apreciación del capital o con ambos fines y no para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las propiedades de inversión son inicialmente medidas al costo y su medición posterior al valor razonable.

Cuando el uso de la propiedad de inversión haya cambiado y la misma es reclasificada como propiedad o planta y equipo, su valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en el costo para la medición posterior.

La pérdida o ganancia resultante del retiro o la disposición de una propiedad de inversión, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el estado de resultados del período en que tenga lugar el retiro o la disposición.

2.12 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar y otros pasivos a corto plazo son inicialmente reconocidos al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo pagaderos a 30 días.

2.13 Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos se producen cuando en cualquier transacción se recibe el dinero por adelantado sin aún haber proporcionado la otra parte del acuerdo, que puede ser la prestación de un servicio, la venta del bien o cualquier contraprestación en un contrato.

2.14 Cuentas por pagar y cobrar entre partes relacionadas

La compañía mantiene saldos y transacciones entre partes relacionadas locales, por lo que esto no genera recargos, ni interés, ni poseen fecha de vencimiento.

Procosta, S.A.
 Notas a los Estados Financieros (Auditado)
 Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
 (Cifras en Balboas)

2.15 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa efectiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto sobre la renta con respecto a años anteriores.

2.16 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando la compañía ha transferido al comprador bienes y servicios derivados de su actividad.

3. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas incluidos en el estado de situación financiera, se resumen a continuación:

	2021	2020
Cuentas por cobrar:		
Inmobiliaria Residences Punta Pacifica, S.A.	375,610	375,610
Santa María Premiun Residences, S.A.	347,542	340,415
Cementech Panamá, S.A.	71,858	71,856
Mirla Corporation, S.A.	59,400	59,400
Wanders & Yoo Development, Corp	17,683	29,811
Casco Feraud, S.A.	9,500	9,500
Tamizat, S.A.	0	95,940
Multiservicio Corporativos	0	55,000
Penn Square	0	25,200
Q Tower Development, S.A.	0	13,418
Total de cuentas por cobrar	<u>881,593</u>	<u>1,076,150</u>
Cuentas por pagar :		
Q Tower Development, S.A.	660,621	677,605
Sunset times, S.A.	56,564	56,564
Yoo L7, S.A.	24,843	24,843
Adama Real Estate, S.A.	15,383	0
Inmobiliaria Park Plaza, S.A.	6,340	6,341
Tamizat, S.A.	0	60,063
Total de cuentas por pagar	<u>763,751</u>	<u>825,416</u>
Accionistas:		
Cuentas por pagar accionistas	<u>15,263,290</u>	<u>14,453,334</u>

Procosta, S.A.
Notas a los Estados Financieros (Auditado)
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

4. Efectivo y bancos

Los saldos de efectivo y bancos disponible al 31 de diciembre de 2021 se detallan a continuación:

	2021	2020
Global Financial Funds	605,130	0
Global Bank Corporation	161,461	77,965
Banco Aliado, S.A.	44,401	123,187
Unibank	19,818	0
Global Financial Funds - Reserva	500	0
Banco General, S.A.	0	9,915
Total de efectivo y bancos	<u>831,310</u>	<u>211,067</u>

5. Cuentas por cobrar

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 se detalla a continuación:

	2021	2020
Cuentas por cobrar clientes	1,394,029	0
PH PDC Costa del Este	203,925	102,858
Cuentas por cobrar empleados	0	2,000
Constructora PDC, S.A.	0	604,145
Total de cuentas por cobrar	<u>1,597,954</u>	<u>709,003</u>

	2021	2020
De 0 a 30 días	485,218	0
De 31 a 60 días	60,510	0
De 61 a 90 días	142,910	0
De 91 a 120 días	86,214	0
De 121 días y más	619,177	0
Total de cuentas por cobrar clientes por antigüedad	<u>1,394,029</u>	<u>0</u>

Procosta, S.A.
Notas a los Estados Financieros (Auditado)
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

6. Gastos pagados por adelantado

El saldo de gastos pagados por adelantado al 31 de diciembre de 2021 se detalla a continuación:

	2021	2020
Intereses financieros	2,019,982	0
Tesoro nacional ITBMS	1,865,555	1,944,947
Impuestos Municipales	9,758	0
Gastos pagados por adelantado	<u>0</u>	<u>25,502</u>
Total de gastos pagados por adelantado	<u>3,895,295</u>	<u>1,970,449</u>

La compañía ha interpuesto un proceso de recuperación de los créditos del impuesto a la transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

7. Anticipo a proveedores

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de B/. 5,966,720 (2020: B/. 3,819,028) corresponden a los pagos en conceptos de abonos, gastos y otros relacionados, por parte del proveedor. Estos saldos son compensados a medida que se vayan registrando las correspondientes compras.

Procosta, S.A.
 Notas a los Estados Financieros (Auditado)
 Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
 (Cifras en Balboas)

8. Activos disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de activos disponible para la venta se detalla continuación:

	2021	2020
Costos de los inventarios	21,114,531	33,270,614
Provisión en los costos	<u>(476,748)</u>	<u>(1,500,000)</u>
Total de activos disponibles para la venta	<u>20,637,783</u>	<u>31,770,614</u>

El movimiento de los costos de activos disponibles para la venta se detalla a continuación:

	2021				
	Saldo al inicio del año	Aumento por disposición para la venta	Disminución por venta	Reclasificación	Saldo al final del año
Mejoras	21,413,002	0	(8,323,779)	(1,314,156)	11,775,067
Terrenos	<u>11,857,612</u>	<u>0</u>	<u>(2,518,148)</u>	<u>0</u>	<u>9,339,464</u>
Total	<u>33,270,614</u>	<u>0</u>	<u>(10,841,927)</u>	<u>(1,314,156)</u>	<u>21,114,531</u>

	2020				
	Saldo al inicio del año	Aumento por disposición para la venta	Disminución por venta	Reclasificación	Saldo al final del año
Mejoras	0	38,508,882	(17,095,880)	0	21,413,002
Terrenos	<u>0</u>	<u>11,956,057</u>	<u>(98,445)</u>	<u>0</u>	<u>11,857,612</u>
Total	<u>0</u>	<u>50,464,939</u>	<u>(17,194,325)</u>	<u>0</u>	<u>33,270,614</u>

El inventario disponible para la venta corresponde a los locales y oficinas disponibles en el edificio Panamá Design Center, de 10 niveles, ubicado en Costa del Este. El edificio se mantiene asegurado a través de una póliza CAR por el 100% de los costos de construcción.

Al 31 de diciembre de 2021, los activos disponibles para la venta por un total de B/. 21,114,531 (2020: B/. 33,270,614) están garantizando el fideicomiso para la emisión de los bonos por pagar. Véase nota 15.

Procosta, S.A.
Notas a los Estados Financieros (Auditado)
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

9. Propiedad de inversión

Al 31 de diciembre de 2021 la propiedad de inversión, neta se detalla a continuación:

	<u>Activo operativo</u>	<u>Activo financiero</u>	<u>Total</u>
Costos			
Saldo al 31 de diciembre de 2020	120	17,596,537	17,596,657
Aumento		369,577	369,577
Reclasificación	0	1,314,156	1,314,156
Disminución		0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u><u>120</u></u>	<u><u>19,280,270</u></u>	<u><u>19,280,390</u></u>
Deterioro			
Saldo al 31 de diciembre de 2020	0	0	0
Aumento	0	0	0
Disminución	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u><u>120</u></u>	<u><u>19,280,270</u></u>	<u><u>19,280,390</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u><u>120</u></u>	<u><u>17,596,537</u></u>	<u><u>17,596,657</u></u>

La propiedad de inversión esta compuesta por los costos de las mejoras, mobiliarios y demás que están disponibles para arrendamientos.

Al 31 de diciembre de 2021, la propiedad de inversión por un total de B/. 19,280,390 (2020: B/. 17,596,657) están garantizando el fideicomiso para la emisión de los bonos por pagar. Véase nota 15.

Procosta, S.A.
Notas a los Estados Financieros (Auditado)
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
 (Cifras en Balboas)

10. Activo por derecho de uso, neto

El movimiento de los activos por derecho de uso al 31 de diciembre de 2021 se detalla a continuación:

	Activo por derecho de uso	Total
Costos		
Al inicio del año 2020	1,638,897	1,638,897
Nuevos contratos	0	0
Ajuste	<u>(103,000)</u>	<u>(103,000)</u>
Al final del año 2021	<u><u>1,535,897</u></u>	<u><u>1,535,897</u></u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año 2020	(218,520)	(218,520)
Gastos del período	<u>(327,779)</u>	<u>(327,779)</u>
Al final del año 2021	<u><u>(546,299)</u></u>	<u><u>(546,299)</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>1,420,377</u>	<u>1,420,377</u>
Saldo al 31 de diciembre 2021	<u><u>989,598</u></u>	<u><u>989,598</u></u>

11. Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2021 los saldos arrendamientos financieros se detalla a continuación:

	2021	2020
Aliado Leasing	1,698,427	1,958,897
Porción corriente	<u>(260,469)</u>	<u>(265,447)</u>
Total de arrendamientos financieros	<u><u>1,437,958</u></u>	<u><u>1,693,450</u></u>

Procosta, S.A.
 Notas a los Estados Financieros (Auditado)
 Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
 (Cifras en Balboas)

12. Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre de 2021 los saldos de gastos acumulados por pagar se detalla a continuación:

	2021	2020
Cuotas de mantenimiento	123,275	2,454
Impuesto sobre la renta	19,556	0
Tesoro nacional ITBMS	0	26,955
Fondo inicial de mantenimiento	0	48,039
Gastos legales	0	22,160
Total de gastos acumulados por pagar	<u><u>142,831</u></u>	<u><u>99,608</u></u>

13. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de cuentas por pagar se detalla a continuación:

	2021	2020
Cuentas por pagar proveedores	<u>1,080,063</u>	<u>0</u>
Total de cuentas por pagar	<u><u>1,080,063</u></u>	<u><u>0</u></u>

	2021	2020
De 0 a 30 días	20,098	0
De 31 a 60 días	42,307	0
De 61 a 90 días	4,990	0
De 91 a 120 días	68,332	0
De 121 días y más	<u>944,336</u>	<u>0</u>
Total de cuentas por pagar proveedores por antigüedad	<u><u>1,080,063</u></u>	<u><u>0</u></u>

Procosta, S.A.
Notas a los Estados Financieros (Auditado)
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

14. Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de préstamos por pagar se detalla a continuación:

	2021	2020
Global Bank Corporation		
Préstamo interno de construcción hasta por B/. 29,500,000 con vencimiento en 2021, pagos mensuales a interés y FECl, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre lotes K63 y K64 propiedad de la Compañía, fianza solidaria de los accionistas y póliza CAR sobre el 100% de los costos directos de construcción.	0	31,715,008
Cartas de crédito para pagar a proveedores	0	476,932
Unibank, S.A.		
Hasta por B/. 3,000,000 desembolsos con vencimientos a largo plazo, pagos mensuales de interés y FECl, garantizada con fianza personal de los accionistas	<u>2,810,465</u>	<u>2,519,059</u>
Total de préstamo por pagar	<u>2,810,465</u>	<u>34,710,999</u>
Porción corriente	<u>0</u>	<u>0</u>
Porción no corriente	<u>2,810,465</u>	<u>34,710,999</u>

15. Bonos por pagar

Mediante Resolución No.SMV-555-21 del 22 de diciembre de 2021, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, se autoriza a Procosta, S.A. a ofrecer mediante oferta pública, bonos corporativos rotativos, emitidos en múltiples series garantizadas y series no garantizadas por un valor nominal de hasta B/. 70,000,000. El valor nominal de esta emisión representa 7,000 veces el capital pagado del Emisor al 30 de junio de 2021. Los bonos corporativos se emitirán bajo un programa rotativo, razón por la cual, una vez redimidos, o en la medida que el emisor vaya reduciendo el saldo a capital de éstos, se podrá emitir y ofrecer nuevos bonos. La serie A de los bonos será emitida por treinta millones de dólares (B/. 30,000,000). Los bonos serán emitidos en forma global y representados a través de uno o más macrotítulos, registrados y sin cupones. Sin embargo, cualquier tenedor de derechos bursátiles con respecto a un bono global podrá solicitar la conversión de dichos derechos bursátiles en bonos individuales, a su costo. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de mil dólares (B/. 1,000.00) o sus múltiplos. Los bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado. El plazo del programa será de diez (10) años. El plazo de la serie A será de cinco (5) años. La fecha de vencimiento de la serie A será aquella fecha en que se cumpla el quinto aniversario contado a partir de su fecha de emisión, tal como dicha fecha sea establecida en el suplemento de emisión de dicha serie. La tasa de interés de la serie A de los bonos será una tasa fija anual de 5.25%. Para las series de bonos que se emitan con posterioridad la serie A, la tasa de interés podrá ser fija o variable, a opción del Emisor. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa de referencia que sea determinada por éste, y podrá tener un mínimo o un máximo. Cuando la tasa de interés sea variable y la tasa de interés efectiva se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores, la Bolsa Latinoamericana de Valores y Latinclear dos (2) días hábiles antes de la fecha de inicio de cada período de interés.

El capital de los bonos de la serie A será pagado a su vencimiento. Por cada una de las series emitidas con posterioridad a la serie A, el saldo insoluto a capital de cada bono podrá pagarse mediante: (i) un solo pago a capital, en su respectiva fecha de vencimiento o fecha de redención Anticipada; o (ii) mediante amortizaciones a capital, según sea determinado por el Emisor, que podrá incluir una tabla de amortización que para tal fin comunicará el Emisor al momento de la oferta de cada Serie. La forma de pago de capital respectiva será notificada a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores y a Latinclear con no menos de dos (2) días hábiles de anticipación a la fecha de oferta respectiva. La fecha de pago de capital se denominará "fecha de pago de capital" y en caso de no ser éste un día hábil, el pago de capital se hará el primer día hábil siguiente.

Para los bonos de la serie A, los intereses se pagarán semestralmente, y la fecha de pago de interés serán los días treinta (30) de junio y treinta (30) de diciembre de cada año, y un último pago en la fecha de vencimiento o en la fecha de redención anticipada. Para cada una de las series de bonos

emitidas con posterioridad, la periodicidad de pago de los intereses será establecida al momento de realizar la oferta de venta y podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual, durante el período de vigencia de las respectivas series, hasta la respectiva fecha de vencimiento de cada serie o hasta su fecha de redención anticipada. La fecha de pago de intereses que sea determinada se denominará “fecha de pago de intereses”, y en caso de no ser éste un día hábil, el pago de intereses se hará el primer día hábil siguiente.

La serie A será una serie garantizada por el fideicomiso de la serie A, que será un fideicomiso de garantía y administración, el cual será constituido por el Emisor en calidad de Fideicomitente y Global Financial Funds en calidad de Fiduciario de la serie A en un plazo no mayor a ciento veinte (120) días calendarios contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la emisión, y al cual serán aportados los bienes fideicomitados detallados en la Sección (III) (vii) de este prospecto. Las series emitidas con posterioridad a la emisión de la serie A podrán ser emitidas como series garantizadas y series no garantizadas. Aquellas que sean emitidas como series garantizadas, estarán garantizadas por bienes distintos a los bienes fideicomitados que garantizan las obligaciones de la serie A, y serán constituidas a través de un instrumento distinto al fideicomiso de la serie A, por lo que dichas garantías serán comunicadas por el emisor al momento de realizar la oferta de las respectivas otras series garantizadas y comunicada por el emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la bolsa Latinoamericana de Valores y a Latinclear mediante un suplemento al prospecto informativo, con no menos de dos (2) días hábiles de anticipación a la fecha de oferta de la serie respectiva.

Factores de Riesgo de la Oferta

- Riesgo de falta de prelación de bonos sobre el resto de las deudas comunes del Emisor.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de ausencia de un fondo de amortización.
- Riesgo de pago de intereses y capital de la totalidad de los Bonos.
- Riesgo de falta de garantías.
- Riesgo de renovación de contratos de arrendamiento.
- Riesgo de registro de colateral.
- Riesgo de no perfeccionamiento de garantías dentro del plazo indicado.
- Riesgo por ausencia de pólizas de seguros.
- Riesgo relacionado al deterioro de la garantía.
- Riesgo de redención anticipada de los bonos.
- Riesgos de modificaciones y cambios.
- Riesgo por restricciones financieras.
- Riesgo de uso de fondos.

El emisor no ha definido el uso que le dará a los fondos provenientes de la colocación de las otras series de bonos.

Procosta, S.A.
 Notas a los Estados Financieros (Auditado)
 Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
 (Cifras en Balboas)

Factores de Riesgo del Emisor

- Riesgo de niveles de apalancamiento.
- Riesgo de apalancamiento, ROA y ROE.
- Riesgo de tasas de interés.
- Riesgo de ausencia de implementación de políticas de gobierno corporativo.
- Riesgo de dependencia de un número limitado de clientes.
- Riesgo de mercado.
- Riesgo fiscal.
- Riesgo de cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones o en la composición accionaria.
- Riesgo de renovación de contratos.
- Riesgo de responsabilidad limitada.
- Riesgo de liquidez de fondeo.
- Riesgo operativo.

Agente Colocador y Puesto de Bolsa	Global Valores, S.A.
Suscriptor de la Serie A	Global Bank Corporation
Agente Estructurador	Global Bank Corporation
Agente de pago, registro y transferencia	Global Bank Corporation
Agente Fiduciario	Global Financial Funds Corp.
Asesor legal	Alfaro, Ferrer & Ramírez
Calificadora de Riesgo	EB Ratings Corp.
Central de Custodia	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).
Listado	Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Registro	Superintendencia del Mercado de Valores: Resolución No. SMV-555-21 del 22 de diciembre de 2021.

El movimiento de los bonos se detalla a continuación:

	2021	2020
Saldo al inicio del año 2021	0	0
Emisión	30,000,000	0
Redención	0	0
Saldo al final del año 2021	<u>30,000,000</u>	<u>0</u>

Procosta, S.A.
Notas a los Estados Financieros (Auditado)
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

16. Ingresos diferidos

El saldo de ingresos diferidos al 31 de diciembre de 2021, se detalla a continuación:

	2021	2020
Promotora Ilumi Costa	<u>470,400</u>	<u>0</u>
Total de ingresos diferidos	<u>470,400</u>	<u>0</u>

17. Adelantos de clientes

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de B/. 2,556,347 (2020: B/. 4,749,255) corresponden a los pagos en conceptos de abonos, gastos y otros relacionados a la adquisición de los bienes inmuebles, por parte del cliente. Estos saldos son compensados a medida que se vayan registrando las correspondientes ventas.

18. Retenciones por pagar

Al 31 de diciembre de 2021 los saldos en retenciones por pagar se detallan a continuación:

	2021	2020
Constructora PDC	1,084,115	1,084,115
MDM Securities, Inc	19,696	0
Ventana Solar, S.A.	<u>13,560</u>	<u>0</u>
Total de retenciones por pagar	<u>1,117,372</u>	<u>1,084,115</u>

19. Depósitos en garantía

Al 31 de diciembre de 2021 los saldos en depósito en garantía se detallan a continuación:

	2021	2020
Depósito de garantía alquileres	292,455	279,405
Centro América Appliance Distributors corp	<u>6,223</u>	<u>6,223</u>
Total de depósito en garantía	<u>298,678</u>	<u>285,628</u>

Procosta, S.A.
 Notas a los Estados Financieros (Auditado)
 Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
 (Cifras en Balboas)

20. Gastos generales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de gastos generales y administrativos se detalla a continuación:

	2021	2020
Cuota de mantenimiento	213,346	7,588
Servicios administrativos	183,738	0
Honorarios profesionales	181,686	0
Comisión en ventas	178,671	0
Impuestos	85,187	0
Mantenimiento en general	66,136	0
Asesoramientos	56,000	13,575
Comisiones	52,011	0
Publicidad	17,388	1,661
Seguros	8,317	0
Gastos legales	7,832	79
Salarios y prestaciones laborales	7,243	0
Gastos de importación	5,624	0
Programas y licencias	5,053	0
Fondo de emergencia	4,365	0
Atenciones	2,260	0
Alquileres	1,260	0
Cargos bancarios	906	0
Trámites	479	0
Viáticos y transporte	250	0
Mobiliario y enseres	225	0
Útiles y papelerías	80	124
Local arrendado	0	2,218
Otros gastos	0	948
Gastos no deducibles	25,084	0
Total de gastos generales y administrativos	1,103,141	26,193

21. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá.

La tarifa de impuesto sobre la renta es de 25%.

Procosta, S.A.
Notas a los Estados Financieros (Auditado)
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

Adicionalmente las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil dólares (B/. 1,500,000) anuales pagarán el impuesto sobre la renta que resulte mayor entre:

- La renta neta gravable calculada por el método establecido (tradicional), o
- La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

La conciliación de la utilidad antes del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2021 se detalla a continuación:

	2021	2020
Método Tradicional		
Total de ingresos gravables	1,675,003	389,890
Menos (-) costos y gastos deducibles	<u>(4,775,815)</u>	<u>(924,783)</u>
Pérdida fiscal	<u>(3,100,812)</u>	<u>(534,893)</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>0</u>	<u>0</u>
Método CAIR		
Ingresos gravables	1,675,003	389,890
Renta gravable (4.67%)	<u>78,223</u>	<u>(534,893)</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>19,556</u>	<u>0</u>
Ventas de bienes inmuebles	<u>(189,732)</u>	<u>(74,289)</u>

22. Eventos subsecuentes

Entre la fecha de corte y la elaboración de los estados financieros, no se tiene conocimiento sobre ningún dato o acontecimiento que modifique las cifras o información consignadas en los estados financieros y notas adjuntas. No se conocieron hechos posteriores favorables o desfavorables que afecten la situación financiera y perspectivas económicas de la compañía.

23. Contingencias

No se tiene conocimiento sobre litigios, reclamos, obligaciones en perspectivas, u obligaciones contingentes o cualquier otro asunto que deba revelarse en los estados financieros de la compañía.

Procosta, S.A.
Notas a los Estados Financieros (Auditado)
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

24. Autorización de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión el 4 de abril de 2022.



RATINGS

Calificadora
de Riesgo

INFORME DE CALIFICACIÓN

Emisor:

PROCOSTA, S.A.

Sesión de Comité: 27 de octubre de 2021

Instrumentos: Serie A (Garantizada) del Programa Rotativo de Bonos Corporativos

Calificación otorgada: BBB (pa)

(calificación local en Panamá)

Significado de la calificación:

“Posee una moderada capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras”

Perspectiva: Estable

Historia de la calificación: BBB (pa) otorgada el 27 de octubre de 2021 (calificación inicial)

Analista: Ernesto Bazán

ernesto@ernestobazan.com

Aspectos favorables en la evaluación

- Suficiencia, aunque moderada, para el pago de servicio de deuda.
- Respaldo de fideicomiso de garantía y administración conformado por flujos futuros de alquileres e hipotecas de activos atractivos. Estos últimos deberán cubrir al menos 1.25x el saldo de deuda, considerando avalúo a venta rápida.
- Estructura con cuenta “Cash Sweep”, que permite usar el 100% del flujo de caja libre (por alquileres y ventas) para pagar anticipadamente parte de la deuda.
- Buena cartera de clientes y contratos con baja probabilidad de terminación anticipada (por el costo de instalación asumido).

Aspectos desfavorables en la evaluación

- Riesgo de refinanciamiento (en caso no se vendan las propiedades disponibles).
- Alta concentración de clientes en alquiler de inmuebles (los cinco mayores clientes representan 82% de los ingresos).
- Alto nivel de incertidumbre en el sector inmobiliario (por crisis económica) con nivel de desocupación presionado al alza.
- Precios inmobiliarios presionados a la baja.

Descripción de la estructura

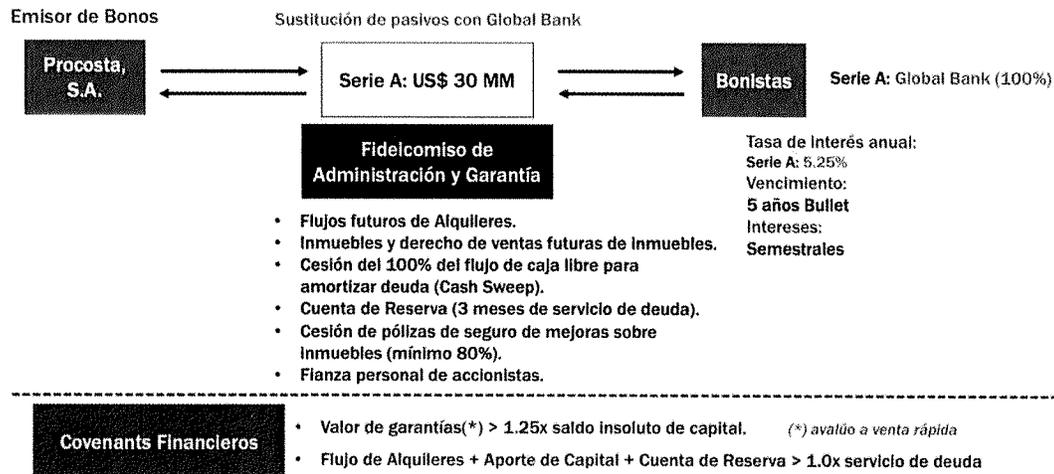
Procosta, S.A. es el emisor de la Serie A de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por US\$ 30,000,000. Los bonos serán emitidos a un plazo de 5 años, con intereses pagaderos semestralmente (tasa anual de 5.25%) y pago del principal al vencimiento (bullet). Con el producto de la emisión Procosta cancelará obligaciones bancarias con Global Bank Corporation. Como colateral de la emisión se ha constituido un fideicomiso de administración y garantía que tendrá los derechos sobre los flujos futuros de alquiler, así como de 88 oficinas y locales y sus derechos económicos sobre futuras ventas. Adicionalmente, la estructura contempla una cuenta “Cash Sweep” que permitirá cancelar anticipadamente parte del principal, a través del flujo de caja libre que resulte de alquileres y ventas. La emisión también tiene como garantía la fianza personal de sus accionistas beneficiarios (personas naturales).



Procosta es el desarrollador inmobiliario del Centro Comercial Panama Design Center (PDC), que fue construido entre febrero 2014 y diciembre 2019. Cuenta con locales comerciales y oficinas de 27,128.95 m². Sus locales comerciales tienen extensión entre 56.31 m² y 1,266.65 m², mientras que las oficinas, entre 57.17 m² y 2,132.74 m². Cuenta con 106 espacios para locales comerciales y oficinas, cinco elevadores (dos de ellos panorámicos), escaleras eléctricas y sistema de control de acceso para oficinas. Sus accionistas (beneficiarios finales) son empresarios de reconocida trayectoria en Panamá: Ramy Attie, Sion Gadelloff, José Eskenazi y Jack Eskenazi, con experiencia e inversiones en los sectores comercio e inmobiliario, entre otros.

Al 30 de junio de 2021 el emisor reflejó en sus estados financieros, activos totales por US\$ 56.85 millones, patrimonio neto negativo en US\$ 0.08 millones y pérdida del ejercicio por US\$ 0.15 millones. Sin embargo, para fines del análisis de la capacidad de pago de los bonos por parte del emisor, dichas cifras resultan poco relevantes debido a que no serán la fuente de pago primaria de los instrumentos a ser emitidos.

La fuente de pago de principal e intereses serán los flujos provenientes de las ventas y/o alquiler de las oficinas y locales. La emisión también cuenta con el endoso de la póliza de seguro (incendio y líneas aliadas) contratadas sobre los bienes inmuebles, las cuales deberán tener una cobertura de al menos un ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras. Adicionalmente, la estructura contempla una cuenta de reserva que estará conformada por el monto equivalente a tres meses de intereses (las cuotas son semestrales).



El íntegro del flujo de caja libre (neto de gastos operativos, comerciales y administrativos) que provendrá de los ingresos por ventas o alquileres serán destinados en forma obligatoria a cancelar anticipadamente el principal de los bonos (programado al vencimiento de los cinco años).

Como parte de la estructura de financiamiento, el emisor se obliga a cumplir condiciones habituales (covenants), destacando:

- 1) No otorgar garantías ("negative pledge") ni avales a terceros.
- 2) No reducir capital ni proveer fondos a parte relacionadas (excepto en transacciones normales de negocios).
- 3) No incurrir en endeudamiento adicional.
- 4) No fusionarse, consolidarse, escindirse o alterar su existencia materialmente.



- 5) No modificar el giro normal de su negocio.
- 6) No modificar su composición accionaria actual, directa o indirectamente, de forma que resulte en un cambio de control.
- 7) No reducir su capital social autorizado.

Covenants Financieros

1) Prueba Anual de Cobertura de Flujos:

El servicio de deuda debe ser inferior a la suma de: (i) flujo de alquileres, (ii) con el aporte de capital y (iii) la cuenta de reserva.

2) Índice de Cobertura de Garantías:

Durante el período de emisión, el valor de venta rápida de las propiedades deberá representar por lo menos el 1.25x el saldo insoluto de la emisión.

El propósito de la emisión es sustituir la deuda bancaria actual (con Global Bank Corporation), quien a su vez es el estructurador y será el nuevo suscriptor de bonos en forma íntegra.

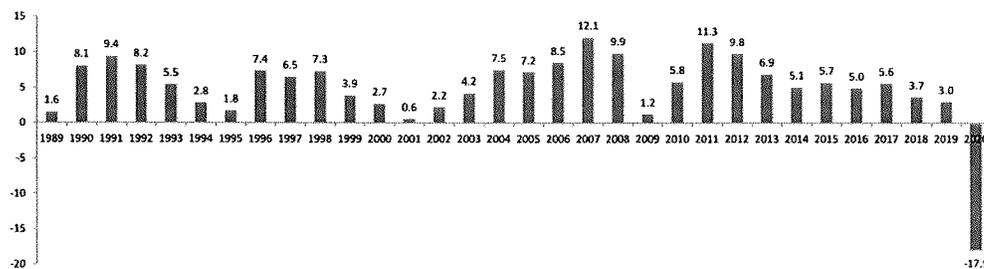
Análisis de Riesgos

Comportamiento y Perspectivas del Sector

El sector inmobiliario está estrechamente relacionado al comportamiento del sector construcción y a la actividad económica. Durante los últimos 15 años ambos sectores fueron importantes impulsores del crecimiento económico de Panamá. Luego de la pandemia que se presentó en el 2020, ambos sectores se vieron fuertemente afectados por el confinamiento, así como por la reducción de la demanda y las expectativas empresariales, que optaron por reducir su capacidad operativa y en algunos casos proceder a la terminación anticipada de contratos de arrendamientos de locales comerciales.

El PIB de Panamá cayó 17.9% en 2020. El PIB del sector construcción habría caído en aproximadamente US\$ 6,782.3 millones, lo que representa una disminución del 51.7% del PIB sectorial. En el caso del sector inmobiliario, la caída en el PIB sería US\$ 1,729.8 millones, lo que representa una disminución del 15.3% del PIB sectorial. Debido al fuerte impacto en la caída de ambos sectores y la incidencia en las expectativas de los agentes económicos, el dinamismo del sector inmobiliario no resulta alentador, por lo menos para los próximos tres años.

Crecimiento de la Economía de Panamá
(Variación % en PIB real)



Fuente: Datos del FMI, elaboración propia



Durante el año 2020, los sectores construcción e inmobiliario representaron 12.3% y 13.8% del Producto Interno Bruto (PIB) de Panamá, respectivamente. Ambos venían mostrando un descenso en su crecimiento, en consonancia con la fase del ciclo económico que atravesaba el país.

Crecimiento del PIB de Panamá por sectores

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Comercio	7.10%	1.60%	9.90%	13.90%	8.10%	2.60%	1.10%	3.20%	4.00%	3.60%	3.50%	1.60%	-19.4%
Construcción	31.20%	4.60%	7.20%	19.20%	29.30%	26.70%	13.20%	12.70%	8.10%	8.30%	3.20%	0.50%	-51.9%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	15.50%	8.20%	14.50%	13.40%	10.90%	2.30%	1.90%	2.90%	1.80%	11.40%	6.60%	6.90%	-6.2%
Actividades inmobiliarias	3.50%	-2.40%	5.50%	6.40%	13.00%	5.40%	6.00%	5.10%	2.80%	2.50%	2.10%	0.10%	-15.5%
Intermediación Financiera	14.10%	2.90%	5.60%	9.40%	10.90%	8.20%	4.00%	7.50%	7.30%	4.50%	3.20%	3.10%	-1.5%
Otros sectores (% restante)													
TOTAL	9.86%	1.24%	5.83%	11.31%	9.78%	6.90%	5.07%	5.73%	4.95%	5.60%	3.69%	3.01%	-17.9%

Fuente: Contraloría General de la República / Cálculos y estimaciones propios

Capacidad de Pago del Emisor

La fuente de ingresos del emisor que deberá hacer frente a las obligaciones de bonos corresponde principalmente a los flujos por alquileres y por ventas (de sus oficinas y locales).

El Centro Comercial PDC (Panama Design Center) totaliza 27,128.95 m² y está compuesto en un 67% por locales comerciales, mientras que el 33% lo conforman oficinas (según m²). De la extensión total ya han sido vendidos 7,245.19 m², mientras que de los que aún quedan en propiedad del emisor, 11,972.58 m² se encuentran arrendados y 7,911.17 m² se encuentran disponibles para venta o alquiler.

Las oficinas han tenido una buena acogida. Actualmente solo hay una oficina (de 78.24 m²) que se encuentra disponible. Las restantes han sido alquiladas o vendidas. Dentro de los principales clientes de oficinas se encuentran: Maerks, Lóreal, Svitzer, entre otros.

Los locales tienen una mayor disponibilidad para alquiler o venta (7,832.92 m² se encuentran desocupados). Los principales clientes (que han arrendado o comprado locales comerciales) son: Addison House, Bi-Bank, Ilumitec, Power Club, Cable & Wireless, Samsung, entre otros.

Los contratos de arrendamiento tienen plazos que oscilan entre 3 y 10 años. En opinión de EB RATINGS, aunque es posible, son reducidas las posibilidades de terminación anticipada con los clientes ya instalados debido a los costos irrecuperables que implica establecerse para iniciar operaciones, principalmente para el caso de los clientes de mayor espacio arrendado.

Para el periodo de vigencia de los bonos (2022-2026) muestran un flujo de alquileres proyectado que inicia en US\$ 2.4 millones y desciende hasta US\$ 1.6 millones debido a que se ha asumido, conservadoramente, que no se producen renovaciones de contratos y que además no hay nuevos arriendos. Con respecto a las ventas, para el 2022 se contempla el cobro de US\$ 2.15 millones, por ventas ya materializadas en periodos anteriores.



En un escenario base, se asume que se venderán 2,500 m² en cada uno de los años 2023 y 2024, mientras que en el 2025 se vendería 5,000 m² y en el 2026, 6,511 m². Esto último eleva los ingresos operativos netos para el periodo 2023-2026 que inician en US\$ 3.39 millones y alcanzan US\$ 14.35 millones en 2026, resultando indicadores de cobertura de servicio de deuda de 2.15x, 4.55x, 5.31x, 12.36x y 1.90x.

Proyección de la Generación de Flujo de Caja y Capacidad de Pago de la Estructura					
Escenario base					
	2022	2023	2024	2025	2026
Flujo de Ingresos					
Por Alquileres	2,413	2,413	2,013	2,013	1,667
Por Ventas	2,149	6,250	6,250	12,500	16,278
Por Mantenimiento	95	155	215	335	492
Flujo de Ingresos Operativos	4,657	8,818	8,478	14,848	18,436
Gastos de Administración y Ventas	(1,265)	(2,085)	(2,085)	(3,335)	(4,090)
Flujo de Ingresos Operativos Netos	3,393	6,733	6,393	11,513	14,345
Servicio de Deuda					
Intereses	(1,575)	(1,480)	(1,204)	(931)	(376)
Principal	-	-	-	-	(7,158)
Flujo de Financiamiento	(1,575)	(1,480)	(1,204)	(931)	(7,533)
Flujo de Caja Libre	1,818	5,254	5,189	10,582	6,812
Saldo Deudor al inicio del periodo	30,000	28,182	22,929	17,739	7,158
Amortización del principal con Flujo de Ingresos Operativos Netos					(7,158)
Amortización del principal desde cuenta Cash Sweep	(1,818)	(5,254)	(5,189)	(10,582)	-
Saldo Deudor al final del periodo	28,182	22,929	17,739	7,158	-
<i>cifras en US\$</i>					
Ratlo de Cobertura de Intereses	2.15	4.55	5.31	12.36	38.18
Ratlo de Cobertura de Servicio de Deuda	2.15	4.55	5.31	12.36	1.90

Debido a que las ventas futuras tienen un relativo grado de incertidumbre, EB RATINGS ha elaborado, para fines de análisis, un escenario de stress que contempla como principales supuestos:

- 1) Los arrendamientos actuales mantienen sus precios pero no se renuevan a su vencimiento.
- 2) No se producen nuevos arrendamientos.
- 3) No se producen nuevas ventas.
- 4) Por ventas de ejercicios anteriores se cobran en el 2022, US\$ 2.15 millones.

En ese contexto, evidentemente se reduce la capacidad de pago y el flujo de caja solamente podría amortizar US\$ 1.6 millones durante el periodo de emisión. Este escenario es razonablemente poco probable, sin embargo, forma parte del análisis en estructuras con cierto nivel de incertidumbre en precios y venta de unidades. En este escenario, el emisor podría cubrir prácticamente el servicio de deuda de los cuatro primeros años. Para el quinto año resulta un saldo de principal de US\$ 28.4 millones para sea refinanciado (en un nuevo crédito bancario o una nueva emisión de bonos). El riesgo de "refinanciamiento" es uno de los principales de la estructura; no obstante, no resulta de gran preocupación para la calificadora, considerando la apreciación inmobiliaria esperada en 5 años y los esfuerzos comerciales que impactarán la estructura a través de una menor deuda.





Proyección de la Generación de Flujo de Caja y Capacidad de Pago de la Estructura					
Escenario de Stress					
	2022	2023	2024	2025	2026
Flujo de Ingresos					
Por Alquileres	2,413	2,413	2,013	2,013	1,667
Por Ventas	2,149	0	0	0	0
Por Mantenimiento	95	95	95	95	95
Flujo de Ingresos Operativos	4,657	2,508	2,108	2,108	1,762
Gastos de Administración y Ventas	(1,265)	(835)	(835)	(835)	(835)
Flujo de Ingresos Operativos Netos	3,393	1,673	1,273	1,273	927
Fondeo de Cuenta de Reserva	(394)	(370)	(367)	(370)	(373)
Uso de Cuenta de Reserva	394	370	367	370	373
Intereses	(1,575)	(1,480)	(1,469)	(1,480)	(1,491)
Principal	-	-	-	-	(28,392)
Servicio de Deuda	(1,181)	(1,110)	(1,102)	(1,110)	(29,509)
Flujo de Caja Libre	1,818	194	-196	-207	-28,955
Saldo Deudor al inicio del periodo	30,000	28,182	27,989	28,185	28,392
Amortización del principal con Flujo de Ingresos Operativos Netos					(28,392)
Amortización del principal desde cuenta Cash Sweep	(1,818)	(194)	196	207	-
Saldo Deudor al final del periodo	28,182	27,989	28,185	28,392	-
<i>cifras en US\$</i>					
Ratio de Cobertura de Intereses	2.87	1.51	1.16	1.15	0.83
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda	2.87	1.51	1.16	1.15	0.03

Evaluación

EB RATINGS valora positivamente la calidad inmobiliaria de los activos que generan y garantizan los flujos futuros que servirán como repago de la deuda contraída por el emisor a través de los bonos. Asimismo, ha considerado que, aunque es posible, resulta poco probable que los arrendatarios terminen anticipadamente los contratos, considerando los costos de instalación relacionados y lo atractivo que resulta el inmueble por su combinación de ubicación, comodidad y facilidades.

Por otro lado, la capacidad de pago de los bonos –a través de las fuentes primarias establecidas en los términos y condiciones de la emisión– está supeditada a que se venda un importante volumen de inmuebles (16,511 m²) antes del vencimiento de los bonos con la finalidad de cancelar el principal de la deuda. En opinión de la calificadora, la tendencia de desaceleración que venía mostrando el sector inmobiliario y las consecuencias que ha dejado la crisis originada por la pandemia, le añaden incertidumbre al escenario descrito en el párrafo anterior.

Bajo un escenario de stress, la emisión resistiría los pagos (aún en un caso extremo) hasta el cuarto año, manteniendo un riesgo de refinanciamiento por el principal (este sería menor al original) con garantías de respaldo que deberían haberse apreciado en su valor comercial durante los cinco años de la emisión.

Finalmente, la decisión de la calificación ha valorado favorablemente la garantía a través de un fideicomiso conformado por flujos derivados de contratos ya establecidos y activos inmobiliarios altamente atractivos.



RATINGS

Calificadora
de Riesgo

INFORME DE CALIFICACIÓN

ANEXO 1

CALIFICACIÓN OTORGADA

Emisor	Instrumento	Calificación(*)	Significado de la Calificación	Perspectiva (**)
Procosta, S.A.	Serie A del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por US\$ 30,000,000	BBB (pa)	“Posee una moderada capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras”	Estable(***)

(*) La nomenclatura (pa) se usa para indicar que trata de una calificación emitida en Panamá, comparable únicamente con otras calificaciones de emisores locales con la misma nomenclatura (pa). Los signos + y - se pueden emplear para indicar menor o mayor riesgo dentro de la categoría, respectivamente.

(**) Se refiere a la perspectiva de la calificación.

(***) A futuro, es más probable que la calificación se mantenga en la misma escala a que se modifique.

DISCLAIMER

La calificación de riesgo es una opinión basada en un análisis independiente sobre la capacidad de pago del emisor, de acuerdo con los términos y condiciones pactados en los documentos de emisión y no representa una recomendación de comprar, vender o invertir en instrumentos representativos de deuda vinculados a los títulos o valores calificados. EB RATINGS no realiza auditoría ni asesoría a los emisores de deuda que califica. EB RATINGS no audita la información que recibe de parte del emisor, la misma que viene en forma de declaración de veracidad por parte del mismo. EB RATINGS no es responsable por las decisiones que pudieran tomar inversionistas sobre los instrumentos que resultan como producto de la emisión, por lo que sus opiniones no son vinculantes sino referenciales para las decisiones que toman los agentes económicos bajo su propia responsabilidad.



----- DECLARACIÓN JURADA DEFINITIVA PARA PERSONA JURÍDICA -----

1 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito
 2 Notarial del mismo nombre, a los (25) del mes de Abril del año (2022), ante
 3 mí, **JULIO CÉSAR DE LEÓN VALLEJOS**, Notario Público Décimo del Circuito
 4 Notarial de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número
 5 ocho- ciento sesenta- cuatrocientos sesenta y nueve (8-160-469),
 6 compareciendo personalmente **ABRAHAM SASPORTES**, varón, venezolano, mayor de
 7 edad, portador de la cédula de identidad personal número E- ocho- ciento
 8 diecinueve- ciento setenta y seis (No. E-8-119176), **ANGELICA SARMIENTO**,
 9 mujer, venezolana, mayor de edad, portadora de cédula de identidad E- ocho-
 10 uno- seis- cinco- cero- tres cinco (E-8-165035), cada uno actuando en su
 11 calidad de como Presidente, Secretario, Tesorero y Directora Financiera de
 12 la empresa **PROCOSTA, S.A.**, debidamente inscrita a la Ficha número ocho dos
 13 ocho siete nueve dos (828792), Documento dos cinco seis seis ocho ocho
 14 cuatro (2566884), de la sección Micropelículas (mercantil) del Registro
 15 Público de la República de Panamá, todos con residencia en la Republica de
 16 Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco
 17 y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo
 18 ocho- dos mil (8-2000) de (22) de mayo de dos mil (2000) de la
 19 Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá, por lo
 20 que declaran bajo gravedad de juramento de lo siguiente:-----

21 **A.** Que como firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual
 22 Correspondiente al período comprendido del uno (1) de enero al treinta y
 23 uno (31) de diciembre de 2021 (2021).-----

24 **B.** Que a nuestros juicios, los Estados Financieros no contienen
 25 informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten
 26 información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud
 27 del Decreto Ley (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus
 28 reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas
 29 en dicho informe no sean tendencias o engañosas a la luz de las
 30



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia de
2 Mercado de Valores de la República de Panamá. -----

3
4 El suscrito Notario hace constar que ha extendido la presente Declaración
5 Jurada en presencia de los testigos instrumentales los señores, **TOMAS**
6 **VILLARREAL**, con cédula de identidad personal número cuatro- noventa y nueve-
7 mil ochocientos diez (4-99-1810) y **CELIDETH JARAMILLO**, con cédula de
8 identidad personal número ocho- novecientos veintinueve - cuatrocientos
9 siete (8-929-407), ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad,
10 a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron
11 conforme, le impartieron su aprobación y la firman todo para constancia por
12 ante mí, el Notario, que doy fe. -----

13
14 **LOS COMPARECIENTES:**

15
16 
17
18 **ABRAHAM SASPORTES**

19 **PRESIDENTE**

20 
21
22 **ANGELICA SARMIENTO**

23 **DIRECTORA FINANCIERA**

24 **LOS TESTIGOS:**

25 
26 **CELIDETH JARAMILLO**

27 
28 **TOMAS VILLARREAL**

29 
30 **Lic. Julio César De León Venegas**
Notario Público Decimo

