

**PROCOSTA,S.A**

**FORMULARIO IN-A**

**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL**


**AL CIERRE DE 31 DE DICIEMBRE 2022**



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 2022

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**

<b>I INFORMACIÓN DE EMISOR</b>	
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
<b>II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS</b>	
A. Liquidez.....	5
B. Recursos de Capital.....	5
C. Resultados de las Operaciones.....	6
D. Análisis de perspectivas.....	6
<b>III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS</b>	
A. Identidad, funciones y otra información relacionada.....	7
B. Compensación.....	9
C. Prácticas de Gobierno Corporativo.....	9
D. Empleados.....	9
E. Propiedad Accionaria.....	9
<b>V. RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES</b>	
A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas.....	10
B. Intereses de Expertos y Asesores .....	10

**II PARTE**

<b>RESUMEN FINANCIERO</b>	
A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero.....	10

**III PARTE**

Estados Financieros anuales del Emisor auditados al 31 de diciembre de 2022 (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 2022, el capital autorizado del Emisor es de 10,000 dividido en 10,000 acciones comunes con valor nominal de US\$1.00 cada una, de las cuales 10,000 acciones comunes se encuentran emitidas y en circulación, totalmente pagadas en efectivo y son propiedad de:

<b>Accionistas</b>	<b>No. de</b>
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 2022, no existen acciones suscritas no pagadas y el Emisor no cuenta con acciones en tesorería. Al 31 de diciembre de 2022, 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:

Propiedad, Planta y Equipo	Auditados	Auditados
	31/12/2022	31/12/2021
Activos Disponibles para la venta	25,078,871	20,637,783
Propiedades de Inversiones, neta	19,671,950	19,280,390

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:**

La economía panameña en 2022 se recuperó con fuerza, luego del impacto de la pandemia Covid-19, muestran los informes del Banco Mundial (BM), Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal), calificadoras de riesgos y el Fondo Monetario Internacional (FMI). Durante los años 2020 y 2021 la administración presidencial, priorizaron los recursos económicos para salvaguardar la salud y la vida de los panameños.

Estrategia que en el 2022 consolida las bases para la recuperación económica del país, cuyos frutos es reconocido con las previsiones positivas del crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB): 7.5% del FMI, 6.2% del BM y 7.5% de la Cepal. A su vez, la estimación calificada de “moderada” para el cierre del PIB de Panamá en 2022 es de un 9%. Perspectiva positiva sustentada en que el país mantiene la calificación de grado de inversión de Moody’s, Fitch Ratings y Standard and Poor’s (S&P).

El PIB de la economía panameña al cierre del 2022, registró un crecimiento de 11%, destacándose los sectores: comercio, construcción, transporte y comunicaciones. Panamá sigue liderando el crecimiento económico en la región y las estimaciones del FMI, BM y Cepal para el año 2023 es de 4.2%. Entre las actividades que impulsan del dinamismo de crecimiento del país, están: el complejo marítimo y logístico: Autoridad del Canal de Panamá, puertos, ferrocarril, Aeropuertos y las obras de infraestructuras como la amplía vial y Línea 3 de Metro hacia Panamá Oeste.

**Tendencias de la Industria del Emisor**

El mercado inmobiliario panameño este 2022 pasa gradualmente de la recesión a la recuperación, de acuerdo con el presidente de la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (Acobir), un pilar que augura un buen horizonte para las inversiones es la empleomanía que desde el 2021 las tasas de desempleo han registrado una disminución; en 2020 estaba en un 18%, el año pasado en un 11% y se espera que para el 2023 el desempleo baje a un 10%. Factores como el aumento en los niveles de préstamos hipotecarios este 2022 que aún no alcanzó los niveles pre-pandemia.

“El mejor momento para invertir “ Asesores inmobiliarios, mencionan que la empleomanía juega un rol fundamental en el desarrollo del negocio de bienes raíces. Ya que afirman que “si hay más empleos, la población enfoca sus esfuerzos en comprar más” por lo que lleva al país a una mejor estabilidad financiera. En ese sentido, se destaca que es importante conocer el ciclo inmobiliario que consta de cuatro etapas, la primera es la recuperación, la segunda es el exceso de oferta, la tercera es la recepción y la cuarta es la recesión. El mejor tiempo para llevar a cabo una inversión es durante la etapa de recepción.

En cuanto al mercado de los locales comerciales, oficinas y galeras en este trimestre del 2022 comparado con el último trimestre del 2021 según cifras del Registro Público se ha dado un aumento en los tres rubros especialmente en locales comerciales. “Todo esto nos mantiene positivos acerca de nuestra industria inmobiliaria en conjunto y no solamente la parte residencial, sino también la parte comercial”.

## II.PARTE

### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A- LIQUIDEZ

Los activos para el cierre del 31 de diciembre de 2022 totalización \$51.9 MM que representan una disminución de \$-2.1MM comparado con el cierre del 2020 (\$54.0 MM). Principalmente con la disminución del rubro de anticipo a proveedor, ya que con la finalización de construcción y puesta en marcha del proyecto en el 2020 no se incurrieron en adelantos a proveedor por avance de obra.

La propiedad de inversión que representa un 36% sobre el total de activos, presento un incremento de \$0.3MM, como resultado del reconocimiento de las mejoras de los locales y oficinas disponibles para arrendamiento.

	<u>Saldo al 31/12/2022</u>	<u>Saldo al 31/12/2021</u>
Total, de activos circulantes	31,459,130	32,923,062
Total, de pasivos circulantes	3,265,709	1,483,363
<b>Indicador de liquidez</b>	<b>9.6</b>	<b>22.2</b>

El índice de liquidez del Emisor al 31 de diciembre de 2022 resulto en **9.6**, el cual se debe principalmente a que la compañía no mantiene deudas a corto plazo significativas, al cierre de diciembre 2022 la compañía mantiene una deuda a corto plazo con vencimiento de un año por un monto de B/.1.8MM adquirida para realizar mejoras sobre los locales.

#### B- RECURSOS DE CAPITAL

Para el cierre del 2022 los pasivos totalizaron \$55.9 MM lo que representa una disminución poco significativa de -0.2%, comparado al cierre de 2021 (\$56.2 MM), principalmente por la reducción del rubro de los cuentas por pagar proveedor con la cancelación a ciertos proveedores.

El Emisor al cierre del 31 de diciembre 2022 mantiene un préstamo por pagar a corto plazo por \$1.8MM constituido para realizar mejoras sobre la propiedad, en concepto de remodelaciones a los locales comerciales.

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. Al cierre de 31 de diciembre de 2022, el rubro de Bonos por pagar mantuvo una disminución de \$-0.6.M esto como resultado de prepago de la deuda por B/. 636,000.- como el resultado de la venta de propiedades.

El Emisor al 31 de diciembre de 2022 presentó un patrimonio que totalizó en \$ -3.9MM en comparación al cierre de 2021 (-\$2.1MM).



**RESULTADO DE LAS OPERACIONES**

El Emisor para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022 reporta un margen operativo que asciende a \$2.3M, lo que representa un incremento del \$0.04M, con respecto al mismo trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (\$2.3 MM).

Los ingresos por arrendamientos operativos presentaron un incremento al cierre del 2022 presentando ingresos por \$2.5MM, en comparación a los reportados al cierre del 2021 (\$1.6MM) esto por el incremento de locales arrendados. Lo que representa una mejoraría importante dentro de la compañía.

El Emisor reporto gastos generales y administrativos por \$1.5 MM; el impacto principal en este rubro se da en los gastos de mantenimiento que ascienden a \$0.1M este incremento se presenta producto del incremento de locales arrendados; otros rubros que se mantuvieron dentro del período en curso fueron los honorarios profesionales por \$0.1M, servicios administrativos por \$0.1M, comisiones en venta por \$0.1M; entre otros.

Al cierre del trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022 el Emisor presento una déficit por -\$1.8MM

**C- ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS**

Para este 2023, se espera una mejora en los indicadores del mercado inmobiliario en Panamá, principalmente en el de oficinas donde el modelo híbrido y plug and play, seguirán siendo tendencia, por lo que habrá una mayor estabilidad en los precios de renta, disponibilidad hacia la baja y una absorción neta positiva. En el caso industrial, los indicadores seguirán con una inercia saludable con proyección de evolución positiva.

Lo anterior se desprende del análisis de Perspectivas 2023 del mercado inmobiliario, elaborado por Newmark Latinoamérica, en el que se destaca que países como Argentina, Colombia, Brasil, Costa Rica, Colombia, Chile, Perú, Panamá y México continuarán con fuerte actividad en el mercado industrial.

La demanda de espacios con fines logísticos y manufactureros marca la tendencia más importante del sector industrial en Panamá. Ello ha llevado, similar a su vecino Costa Rica, a la consolidación de los proyectos BTS y la búsqueda de una migración hacia espacios más eficientes. Del lado del mercado de oficinas, resulta interesante el aumento de los requerimientos por parte de multinacionales, quienes aprovechan que los niveles de renta se encuentran en mínimos. Los proyectos Panamá Pacífico, de más de 280 mil m<sup>2</sup>, y la Zona Multimodal de Carga Tocumen, de 75 mil m<sup>2</sup>, son una muestra de la escala de proyectos que se encuentran desarrollando en este mercado.

**Coyuntura para la inversión**

Resulta interesante el marco legislativo en Panamá y que puede incentivar nuevas inversiones. La ley SEM para sedes de empresas multinacionales, la ley EMMA para empresas de manufactura, la ley de Zonas Francas y la ley 41 de Panamá Pacífico dotan a nuestro país de normas necesarias para ofrecer un entorno competitivo para inversionistas tanto nacionales como internacionales.

La mayor inversión en Panamá proviene del extranjero, sobre todo debido a la adquisición de operaciones locales en la industria de consumo y telecomunicaciones. Ejemplo de ello son la Corporación Favorita y Liberty.

### **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.sasportes@grupotova.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 Attia— 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 María la Antigua donde estudio Derecho y Ciencias Políticas.

#### **Ejecutivos Principales**

Al 31 de diciembre de 2022 la compañía no matiene empleados. 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: venezolana

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.

Directora Financiera 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: cubano

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: Paola@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**

ORG Auditores, S.A actúa como auditor externo, su domicilio es Avenida Balboa, P.H. Grand Bay Tower (Unibank), Piso 4, Oficina 401, Panamá. Teléfono: +507 392-38517387-9553

**Audidores Internos**

El auditor interno del Emisor es Silvia Rios, teléfono (507) 397-8888

correo electrónico: auditoria@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 suplidores 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 2022 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:

<b>Sociedades</b>	<b>Cantidad de acciones o</b>	<b>% Respecto del total de acciones</b>
	<b>Participación</b>	<b>comunes emitidas y en circulación</b>
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 2022 fueron US\$16,387,518

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2022 fueron US\$2,811,007

Transacciones con Partes Relacionadas	Auditados	Auditados
	31/12/2022	31/12/2021
Cuentas por pagar accionistas	16,387,518	15,263,290
Cuentas por pagar compañías relacionadas	2,811,007	763,751

**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	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Ingresos Totales	3,260,800	13,213,608	1,875,670	0.00
Margen Operativo	2,320,600	2,371,681	1,457,514	0.00
Gastos Generales y Administrativos	1,077,68	1,103,141	26,193	0.00
Utilidad o Pérdida por Acción	1,242,919	1,268,540	1,431,321	0.00
Depreciación y Amortización	474,073	327,779	218,520	0.00
Utilidad Operativa	768,846	940,761	1,212,801	0.00
Gastos Financieros	2,552,003	3,258,547	742,419	0.00
Pérdida del Periodo	1,843,548	- 2,527,074	396,093	0.00

Balance General	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Activo Circulante	31,459,130	32,929,062	38,480,161	4,543,946
Activos Totales	51,956,382	54,080,643	58,573,345	56,919,427
Pasivo Circulante	3,265,709	1,483,363	365,055	9,487,920
Deuda a Largo Plazo	30,811,706	32,810,465	34,710,999	26,371,932
Pasivos Totales	55,920,911	56,201,624	58,167,252	56,919,427
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	0.00
Utilidades Retenidas	-3,974,529	- 2,130,981	396,093	0.00
Patrimonio Total	-3,964,529	- 2,120,981	406,093	0.00

<b>Razones Financieras:</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Total, de Activos / Total de Pasivos	0.93	0.96	1.01	1.00
Total, de Pasivos / Total de Activos	1.08	1.04	0.99	1.00
Pasivos Totales / Patrimonio	-14.11	-26.50	143.24	0.00
Deuda Total / Patrimonio	-8.30	-15.47	85.48	0.00
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	28,193,421	31,445,699	38,115,106	-4,943,974
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	9.63	22.20	105.41	0.48
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0.30	0.29	1.63	0.00
Utilidad Neta / Activos Totales	-0.02	-0.05	0.01	0.00
Utilidad Neta / Capital	-124.29	-252.71	39.61	0.00
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.44	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 2022. Los estados financieros del Emisor para los años fiscales 2022 fueron auditados por **ORG AUDITORES, S.A. 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](http://www.supervalores.gob.pa))

**Procosta, S.A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2022**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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



**Procosta, S.A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2022**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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



**Procosta, S.A.**

**CONTENIDO**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

---

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	4
Estado de Ganancias o Pérdidas	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 – 40

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Junta Directiva y Accionistas de  
**Procosta, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de **Procosta, S.A.**, (“la Compañía”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Procosta, S.A.**, al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Otro Asunto Importante que no Afecta la Opinión**

**Procosta, S.A.**, es miembro de un grupo de compañías relacionadas, y tal como se divulga en la **Nota 5**, de estos estados financieros, mantiene saldos, transacciones y relaciones importantes con las compañías del grupo. Debido a la naturaleza de estas transacciones, es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resultan de transacciones entre entidades independientes.

Los estados financieros de **Procosta, S.A.**, al 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedad el 4 de abril del 2022.

### **Fundamento de la Opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad 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 este informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética 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 con las 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 proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Junta Directiva y Accionistas de  
**Procosta, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en caso necesario, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte 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 Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos 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 suficiente y adecuada 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 conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con 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, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Junta Directiva y Accionistas de  
**Procosta, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

### Otros requerimientos legales y reglamentarios

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 firma que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Angel Pinzón, con número de idoneidad del contador público autorizado 6126.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe está compuesto por Angel Pinzón, Socio y Vicente Hernández, Auditor Senior.

Panamá, República de Panamá  
27 de marzo del 2023



Angel Pinzón  
Socio  
C.P.A. 6126

*Angel E. Pinzón Peralta*  
Cédula 6-88-577  
CPA 6126

**Procosta, S.A.****Estado de Situación Financiera****Al 31 de diciembre de 2022***(Cifras en Balboas)*

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en fideicomisos	6	1,897,910	831,310
Cuentas por cobrar	7	1,066,157	1,597,954
Gastos pagados por adelantado	8	3,416,192	3,895,295
Anticipos a proveedores	9	-	5,966,720
Propiedades disponibles para la venta	10	25,078,871	20,637,783
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>31,459,130</b>	<b>32,929,062</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades de inversión, neta	11, 22	19,671,950	19,280,390
Activos por arrendamiento financiero	12	605,624	989,598
Cuentas por cobrar accionistas	5	219,678	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	5	-	881,593
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>20,497,252</b>	<b>21,151,581</b>
<b>Total de activos</b>		<b>51,956,382</b>	<b>54,080,643</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Préstamo bancario por pagar	15	1,800,000	-
Arrendamientos financieros por pagar	12	279,595	260,469
Cuentas por pagar	13	956,377	1,080,063
Gastos acumulados por pagar	14	229,737	142,831
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>3,265,709</b>	<b>1,483,363</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamo bancario por pagar	15	-	2,810,465
Arrendamientos financieros por pagar	12	1,447,706	1,437,958
Bonos por pagar	16	29,364,000	30,000,000
Ingresos diferidos	17	470,400	470,400
Adelantos de clientes	18	1,747,100	2,556,347
Retenciones por pagar	19	22,595	1,117,372
Cuentas por pagar compañías relacionadas	5	2,811,007	763,751
Cuentas por pagar accionistas	5	16,387,518	15,263,290
Depósito en garantía	20	404,876	298,678
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>52,655,202</b>	<b>54,718,261</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>55,920,911</b>	<b>56,201,624</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	21	10,000	10,000
Déficit acumulado		(3,974,529)	(2,130,981)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(3,964,529)</b>	<b>(2,120,981)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>51,956,382</b>	<b>54,080,643</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**Procosta, S.A.****Estado de Ganancias o Pérdidas****Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022***(Cifras en Balboas)*

	Notas	2022	2021
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por ventas de locales		720,116	11,445,822
Ingresos por arrendamiento operativo		2,524,653	1,675,118
<b>Total de ingresos</b>		<b>3,244,769</b>	<b>13,120,940</b>
<b>Costos:</b>			
Costos de ventas de locales		(924,169)	(10,841,927)
<b>Total de costos</b>		<b>(924,169)</b>	<b>(10,841,927)</b>
<b>Ganancia en operaciones</b>		<b>2,320,600</b>	<b>2,279,013</b>
<b>Gastos y otros ingresos:</b>			
Gastos generales y administrativos	5, 22	(1,551,754)	(1,430,920)
Gastos financieros		(2,552,003)	(3,258,547)
Otros ingresos		16,031	92,668
<b>Total de gastos y otros ingresos</b>		<b>(4,087,726)</b>	<b>(4,596,799)</b>
<b>Pérdida antes de impuesto sobre la renta</b>		<b>(1,767,126)</b>	<b>(2,317,786)</b>
Impuesto sobre la renta	23	(29,615)	(19,556)
Impuesto sobre la renta de bienes inmuebles	23	(46,807)	(189,732)
<b>Pérdida neta</b>		<b>(1,843,548)</b>	<b>(2,527,074)</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**Procosta, S.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
*(Cifras en Balboas)*

---

	<b>Nota</b>	<b>Capital en acciones</b>	<b>Déficit acumulado</b>	<b>Total de patrimonio</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>10,000</b>	<b>396,093</b>	<b>406,093</b>
Pérdida neta - 2021		-	(2,527,074)	(2,527,074)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>21</b>	<b>10,000</b>	<b>(2,130,981)</b>	<b>(2,120,981)</b>
Pérdida neta - 2022		-	(1,843,548)	(1,843,548)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>21</b>	<b>10,000</b>	<b>(3,974,529)</b>	<b>(3,964,529)</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**Procosta, S.A.**

**Estado de Flujos de Efectivo**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

*(Cifras en Balboas)*

	Notas	2022	2021
<b>Actividades de Operación</b>			
Pérdida neta		(1,843,548)	(2,527,074)
Partidas para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Ajuste de activo bajo arrendamiento financiero		-	103,000
Amortización de mejoras de propiedades de inversión	11	90,099	-
Amortización de activo bajo arrendamiento financiero	12	383,974	327,779
		<u>(1,369,475)</u>	<u>(2,096,295)</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
Cuentas por cobrar		531,797	(888,951)
Gastos pagados por adelantado		479,103	(1,924,846)
Adelantos de clientes		(809,247)	(2,192,908)
Anticipo a proveedores		5,966,720	(2,147,692)
Propiedades disponibles para la venta		(4,441,088)	11,132,831
Gastos acumulados por pagar		86,906	43,223
Cuentas por pagar		(123,686)	1,080,063
Ingresos diferidos		-	470,400
Retenciones por pagar		(1,094,777)	33,257
Depósito en garantía		106,198	13,050
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>		<u>(667,549)</u>	<u>3,522,132</u>
<b>Actividades de Inversión</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	11	(481,659)	(1,683,733)
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>		<u>(481,659)</u>	<u>(1,683,733)</u>
<b>Actividades de Financiamiento</b>			
Arrendamientos financieros por pagar		28,874	(260,470)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		2,047,256	(61,665)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		881,593	194,557
Cuentas con accionistas		904,550	809,956
Préstamo bancario por pagar		(1,010,465)	(31,900,534)
Bonos por pagar	16	(636,000)	30,000,000
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>		<u>2,215,808</u>	<u>(1,218,156)</u>
<b>Aumento neto del efectivo y depósitos en fideicomiso</b>		<b>1,066,600</b>	<b>620,243</b>
Efectivo y depósitos en fideicomisos al inicio del año		<u>831,310</u>	<u>211,067</u>
<b>Efectivo y depósitos en fideicomisos al final del año</b>	<b>6</b>	<u><b>1,897,910</b></u>	<u><b>831,310</b></u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.



## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

#### **1. Organización y operaciones**

**Procosta, S.A.**, se constituyó de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, según escritura pública No. 3,786 del 18 de febrero del 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-55-21 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.

La oficina principal de la Compañía está ubicada en calle segunda Carrasquilla, Edificio Plaza Durex.

#### **Autorización para la emisión de los estados financieros**

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva y Accionistas el 27 de marzo del 2023.

#### **2. Estado de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### **Base de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambios de los activos.

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

#### **Medición del valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- Las entradas del Nivel 2: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3: son entradas no observables para un activo o pasivo.

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

#### **Moneda funcional y de presentación**

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

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

*(Cifras en Balboas)*

---

#### **Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)**

**1.1 Normas Internacionales de Reporte Financiero nuevas y modificadas que están vigentes a partir del año corriente. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros**

#### **Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual**

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 Provisiones, pasivos y Activos contingentes, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

#### **Enmiendas a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado**

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 Propiedad planta y equipo por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de ganancia o pérdida donde se incluyan los ingresos y costos.

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

#### **Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021**

La Compañía ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2022 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

#### **IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera**

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

#### **IFRS 9 Instrumentos Financieros**

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

#### **IFRS 16 Arrendamientos**

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

#### **1.2 Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas**

A continuación, se detallan ciertas nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero aún no son efectivas y no han sido adoptadas por anticipado:

#### **NIIF 17 - Contratos de seguro**

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 - Contratos de seguro.

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2023 o después, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la Compañía aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

#### **Modificaciones a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto:**

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

*(Cifras en Balboas)*

---

#### **Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corriente o no corriente**

Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introducen una definición de “liquidación” para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con adopción anticipada permitida.

#### **Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de Práctica 2 de las NIIF - Realización de juicios de importancia relativa — Revelación de políticas contables**

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

*(Cifras en Balboas)*

---

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

#### **Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables**

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”.

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía, sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

#### **Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción**

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
  - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado
- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros.

### **3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes**

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se preparan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al período anterior.



## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

#### **Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros “cuentas por cobrar clientes”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

#### *Efectivo y depósitos en fideicomiso*

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo y depósitos en fideicomiso, la Compañía considera como efectivo y depósitos en fideicomiso todas las cuentas que no tienen restricciones para su utilización.

#### *Cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo, y otras cuentas por cobrar) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

#### *Deterioro de activos financieros*

Los activos son probados para detectar indicadores de deterioro del valor al cierre de cada período sobre el cual se informa. Se considera que un activo financiero está deteriorado en su valor cuando existe evidencia objetiva de dicho deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

Dificultades financieras significativas el emisor o contraparte; o

- Incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o de capital; o
- Se torna probable que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, tales como cuentas por cobrar comerciales, los activos para los que se ha evaluado que individualmente no tienen un deterioro del valor, adicionalmente, se los evalúa sobre una base colectiva con relación a dicho deterioro del valor. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto a cobranzas, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida reconocida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros y el flujo futuro estimado de efectivo del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce directamente por la pérdida por deterioro del valor para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera una cuenta por cobrar comercial es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye y la misma puede ser relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que dicho deterioro del valor fue reconocido, la pérdida por deterioro del valor previamente reconocida se reversa mediante una imputación a los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro del valor no exceda el importe que hubiera resultado de mantenerse medido a su costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro del valor.

#### *Baja de activos financieros*

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiran parte los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de ese activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que puede tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por el monto de los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que había sido reconocido en el otro resultado integral y se había acumulado en el patrimonio, se reconoce en los resultados.

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

*(Cifras en Balboas)*

---

En los restantes casos cuando la baja en cuentas de un activo financiero no es total (por ejemplo, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Compañía distribuye el anterior importe en libros del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconoce, sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continúa siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no sigue siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada a esa parte que hubiese sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en resultados. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en el otro resultado integral es asignada entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no es reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

#### *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 determinan 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.

#### *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros están compuestos básicamente por cuentas por pagar.

Los pasivos financieros son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros del pasivo financiero al momento de su reconocimiento inicial.

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

#### *Baja en cuentas de pasivos financieros*

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en los resultados.

#### *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 intereses efectiva.

#### *Ingresos diferidos*

Los ingresos diferidos se producen cuando en cualquier transacción se recibe el dinero por adelantado sin aun 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.

### **Arrendamientos**

La Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de un arrendamiento según la NIIF 16, que lo define como un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un activo (el activo subyacente) por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

A continuación, se presentan algunas descripciones de los conceptos más fundamentales de la norma para efectos de facilitar su comprensión:

#### **A. Como arrendatario**

Bajo la NIIF 16, la Compañía reconoce activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera.

La NIIF 16 introduce un único modelo de contabilidad del arrendatario al tener que reconocer sus activos y pasivos para todos los contratos de arrendamiento con un plazo mayor a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. El arrendatario reconoce un activo que representa su derecho de uso del activo subyacente arrendado, y un pasivo de arrendamiento que representa la obligación de realizar los pagos de arrendamiento.

En la fecha de inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

*(Cifras en Balboas)*

---

El contrato implica el uso de un activo: esto puede especificarse explícita o implícitamente, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene el derecho de sustitución sustancial, entonces no se identifica un activo;

La Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo durante el período de uso.

La Compañía tiene el derecho de dirigir el uso del activo. La Compañía tiene este derecho cuando tiene los derechos de tomar las decisiones que son más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En raras ocasiones, cuando la decisión sobre cómo y para qué propósito se utiliza el activo está predeterminada, la Compañía tiene el derecho de dirigir el uso del activo si:

- La Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
- La Compañía diseñó el activo de manera que predetermina cómo y para qué propósito se utilizará.

En la fecha de inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes. Sin embargo, para los arrendamientos de oficinas administrativas y estacionamientos en los que es arrendatario, la Compañía se inclina por no separar los componentes de no arrendamiento, y tener en cuenta los componentes de arrendamiento para reconocerse como un solo componente de arrendamiento.

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en la fecha de inicio o antes, más una estimación de los costos para dismantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del período de vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento. Las vidas útiles estimadas de los activos por derecho de uso se determinan sobre la misma base que las de propiedad, planta y equipo. Adicionalmente, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro del valor, si corresponde, y se ajusta para ciertas remediciones del pasivo por arrendamiento.

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

Los pagos por arrendamientos incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

Pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;

- Pagos por arrendamientos variables que dependen de un índice o una tasa inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- Montos que se espera sean pagaderos bajo una garantía de valor residual; y
- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Compañía puede razonablemente ejercer, pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía esta razonablemente por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Compañía este razonablemente seguro de no terminar el contrato anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se realiza una remediación cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Compañía del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando el pasivo por arrendamiento es remedido de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al valor en libros del activo por derecho de uso, o se registra en los resultados del período si el valor en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

#### **B. Como arrendador**

Actualmente, la Compañía no tiene necesidad de realizar ajustes a los estados financieros en calidad de arrendador, únicamente en calidad de arrendatario. La Compañía ha suscrito un contrato de arrendamiento con un agente inmobiliario a través del cual se le otorga el derecho de ocupar un bien inmueble a cambio de una contraprestación.

### **Cuentas por pagar proveedores y gastos acumulados por pagar**

Las cuentas por pagar proveedores y gastos acumulados por pagar a corto plazo son reconocidas a costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de estas.

### **Reconocimiento de ingresos**

#### *Ingresos por venta de locales y oficinas*

Los ingresos por venta de locales y oficinas se reconocen cuando la Compañía ha transferido al comprador los bienes derivados de su actividad.

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

#### *Ingresos por alquiler de locales*

La Compañía celebra contratos de arrendamiento como arrendador con respecto a algunas de sus propiedades de inversión. Los arrendamientos para lo que la Compañía es arrendador se clasifican como arrendamientos financieros y operativos. Siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### *Impuesto sobre la renta*

El impuesto sobre la renta corriente es reconocido en los resultados de operaciones del año corriente y se calcula sobre la renta neta gravable del año para otros ingresos, y sobre el precio de venta para los ingresos provenientes de la compra - venta de bienes inmuebles, en la medida en que se realizan las escrituraciones de los locales utilizando las tasas de impuestos sobre la renta vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

#### **Capital en acciones**

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes de la Compañía se clasifican como instrumento de patrimonio.

#### **4. Estimaciones contables críticas y juicios**

La Compañía efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

Las cuentas contables que contienen las principales estimaciones contables incluyen: vida útil y valor residual de los elementos de mobiliario, equipo, programas y mejoras, las provisiones para deudas incobrables, la provisión para deterioro y valuación de instrumentos financieros. A continuación, se discuten las presunciones básicas respecto a las estimaciones críticas de contabilidad, al final del período sobre el cual se reporta, las cuales implican un riesgo significativo de ajustes materiales en los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo período financiero.

## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

#### 5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

La Compañía es parte de un grupo de Compañías relacionadas que operan bajo una administración conjunta, las cuales mantienen saldos entre sí.

Las cuentas por cobrar no causan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento.

Los saldos con partes relacionadas se presentan a continuación:

	2022	2021
<b>Saldos:</b>		
<b>Cuentas por cobrar:</b>		
Inmobiliaria Residences Punta Pacífica, S.A.	-	375,610
Santa María Premiun Residences, S.A.	-	347,542
Cementech Panamá, S.A.	-	71,858
Mirla Corporation, S.A.	-	59,400
Wanders & Yoo Development, Corp.	-	17,683
Casco Feraud, S.A.	-	9,500
	<u>-</u>	<u>881,593</u>
Cuenta por cobrar accionistas	<u>219,678</u>	<u>-</u>
<b>Cuentas por pagar:</b>		
New Jade Development Corp.	2,811,007	-
Q Tower Development, S.A.	-	660,621
Sunset Times, S.A.	-	56,564
Yoo L7, S.A.	-	24,843
Adama Real Estate, S.A.	-	15,383
Inmobiliaria Park Plaza, S.A.	-	6,340
	<u>2,811,007</u>	<u>763,751</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>16,387,518</u>	<u>15,263,290</u>
<b>Gastos:</b>		
<b>Servicios administrativos</b>		
Cellular Tower Group Corp.	<u>182,768</u>	<u>183,738</u>



## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

#### 6. Efectivo y depósitos en fideicomisos

Los saldos de efectivo y depósitos en fideicomisos se presentan así:

	2022	2021
<b>Cuentas corrientes:</b>		
Global Bank Corporation	1,048,977	161,461
Banco Aliado, S.A.	9,489	44,401
Unibank, S.A.	-	19,818
	<u>1,058,466</u>	<u>225,680</u>
<b>Depósitos en fideicomiso</b>		
Global Financial Funds	664,299	605,130
Global Financial Funds – Reserva	175,145	500
	<u>839,444</u>	<u>605,630</u>
	<u>1,897,910</u>	<u>831,310</u>

Al 31 de diciembre de 2022, los depósitos en fideicomisos corresponden a cuentas de ahorro mantenidas en Fideicomiso de Garantía en Global Financial Funds Corp., identificado como Fideicomiso GTIA-219-21.

#### 7. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar presentan los siguientes saldos:

	2022	2021
Cuentas por cobrar clientes	768,780	1,394,029
PH PDC Costa del Este	297,377	203,925
	<u>1,066,157</u>	<u>1,597,954</u>

Un resumen por antigüedad de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente	73,059	485,218
De 31 a 60 días	-	60,510
De 61 a 90 días	-	142,910
De 91 a 120 días	-	86,214
Más de 121 días	695,721	619,177
	<u>768,780</u>	<u>1,394,029</u>

## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

#### 8. Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantados se detallan a continuación:

	2022	2021
I.T.B.M.S.	1,802,139	1,865,555
Otros gastos pagados por anticipado	1,614,053	2,019,982
Impuestos municipales	-	9,758
	<u>3,416,192</u>	<u>3,895,295</u>

La Compañía ha interpuesto un proceso de recuperación de los créditos del Impuesto a la Transferencia de Bienes, Muebles y Servicios (I.T.B.M.S.)

#### 9. Anticipo a proveedores

Al 31 de diciembre del 2021, el saldo por B/.5,966,720 correspondieron a los pagos en conceptos de abonos, gastos y otros relacionados, por parte del proveedor. Estos saldos fueron compensados a medida que se fueron registrando las correspondientes compras. Al 31 de diciembre 2022, la Compañía no realizó pagos sobre este concepto.

#### 10. Propiedades disponibles para la venta

Las propiedades disponibles para la venta se detallan a continuación:

	2022	2021
Costos de los inventarios	<u>25,078,871</u>	<u>20,637,783</u>

Los activos disponibles para la venta se detallan a continuación:

	2022			Al final del año
	Al inicio del año	Disminución por venta	Reclasificación	
Mejoras	11,775,067	(528,665)	4,700,692	15,947,094
Terreno	9,339,464	(207,687)	-	9,131,777
	<u>21,114,531</u>	<u>(736,352)</u>	<u>4,700,692</u>	<u>25,078,871</u>

## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

	2021				Al final del año
	Al inicio del año	Disminución por venta	Reclasificación	Provisión de costos	
Mejoras	21,413,002	(8,323,779)	(1,314,156)	(476,748)	11,298,319
Terreno	11,857,612	(2,518,148)	-	-	9,339,464
	<b>33,270,614</b>	<b>(10,841,927)</b>	<b>(1,314,156)</b>	<b>(476,748)</b>	<b>20,637,783</b>

El inventario disponible para la venta corresponde a los locales y oficinas disponibles en el edificio Panamá Design Center, de 10 niveles, ubicados 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 2022, los activos disponibles para la venta por un total de B/.25,078,871 (2021: B/.20,637,783) están garantizando el fideicomiso para la emisión de los bonos por pagar (**Nota 16**).

## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

#### 11. Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de inversión, neta de detallan a continuación:

	2022				Al final del año
	Al inicio del año	Aumento	Disminución	Reclasificaciones	
<b>Costo:</b>					
Locales comerciales	18,410,036	-	-	-	18,410,036
Mejoras a la propiedad	870,354	821,049	-	(346,695)	1,344,708
	<b>19,280,390</b>	<b>821,049</b>	<b>-</b>	<b>(346,695)</b>	<b>19,754,744</b>
<b>Depreciación y amortización acumulada:</b>					
Locales comerciales	-	-	-	-	-
Mejoras a la propiedad	-	(90,099)	7,305	-	(82,794)
	<b>-</b>	<b>(90,099)</b>	<b>7,305</b>	<b>-</b>	<b>(82,794)</b>
<b>Costo neto</b>	<b>19,280,390</b>	<b>730,950</b>	<b>7,305</b>	<b>(346,695)</b>	<b>19,671,950</b>
	2021				
	Al inicio del año	Aumento	Disminución	Reclasificaciones	Al final del año
<b>Costo:</b>					
Locales comerciales	16,726,303	369,577	-	1,314,156	18,410,036
Mejoras a la propiedad	870,354	-	-	-	870,354
	<b>17,596,657</b>	<b>369,577</b>	<b>-</b>	<b>1,314,156</b>	<b>19,280,390</b>
<b>Costo neto</b>	<b>17,596,657</b>	<b>369,577</b>	<b>-</b>	<b>1,314,156</b>	<b>19,280,390</b>

## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

Las propiedades de inversión están compuestas por los costos de las mejoras, mobiliarios y demás que están disponibles para arrendamientos.

Al 31 de diciembre del 2022, las propiedades de inversión por un total de B/.19,671,950 (2020: B/.19,280,390) están garantizando el fideicomiso para la emisión de bonos por pagar (**Nota 16**).

#### 12. Activos y pasivos por arrendamiento financiero

A continuación, se presenta una conciliación que resume el movimiento del activo por arrendamiento financiero durante el período:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo inicial	989,598	1,317,377
Amortización del año	<u>(383,974)</u>	<u>(327,779)</u>
	<b><u>605,624</u></b>	<b><u>989,598</u></b>

La Compañía mantiene contratos de arrendamientos financieros, según se detalla a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Aliado Leasing, S.A.</b>		
Contrato de arrendamiento por la adquisición de equipos, mobiliario de oficina, aires acondicionados para oficinas del Centro Comercial PDC Costa del Este, por un valor de B/.1,772,958, canon de arrendamiento mensual de B/.23817, a 98 meses de plazo, con fecha de vencimiento en mayo 2029.	1,489,208	1,330,476
Contrato de arrendamiento por la adquisición de sistemas de seguridad contra incendio, lámparas y aire acondicionado para oficinas del Centro Comercial PDC Costa del Este, por un valor de B/.423,000, canon de arrendamiento mensual de B/.6,827, a 60 meses de plazo, con fecha de vencimiento en marzo 2026.	<u>238,093</u>	<u>367,951</u>
	<b><u>1,727,301</u></b>	<b><u>1,698,427</u></b>
<b>Menos:</b>		
Porción corriente	<u>279,595</u>	<u>260,469</u>
Porción no corriente	<b><u>1,447,706</u></b>	<b><u>1,437,958</u></b>

## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

#### 13. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Cuentas por pagar proveedores	<u>956,377</u>	<u>1,080,063</u>

Un resumen por antigüedad de las cuentas por pagar proveedores se presenta a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Corriente	35,281	20,098
De 31 a 60 días	904,712	42,307
De 61 a 90 días	-	4,990
De 91 a 120 días	-	68,332
Más de 121 días	16,384	944,336
	<u>956,377</u>	<u>1,080,063</u>

#### 14. Gastos acumulados por pagar

Los gastos acumulados por pagar se detallan a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Otras cuentas por pagar	219,678	-
Impuesto sobre la renta	10,059	19,556
Cuota de mantenimiento	-	123,275
	<u>229,737</u>	<u>142,831</u>

## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

#### 15. Préstamo bancario por pagar

El préstamo bancario por pagar se detalla a continuación:

	2022	2021
<b>Global Bank Corporation</b>		
Línea de crédito rotativa aprobado por US\$1,800,000 con vencimiento en un (1) año, renovable a opción del banco por períodos iguales adicionales hasta un máximo de 48 meses, a una tasa de 6% más 1% de FECl, pagando 5% más FECl mensualmente y 1.5% será acumulada en una cuenta por cobrar, la cual no generará intereses. Fianza solidaria de los accionistas.	1,800,000	-
<b>Unibank, S.A.</b>		
Hasta por B/.3,000,000 desembolsos con vencimientos a largo plazo, pagos mensuales de interes y FECl, garantizado con fianza personal de los accionistas. Préstamo cancelado en diciembre 2022.	-	2,810,465
	<u>1,800,000</u>	<u>2,810,465</u>

#### 16. 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.

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

*(Cifras en Balboas)*

---

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 (111) (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.



## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

#### 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.

#### 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.

## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

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
Calificador de Riesgo	EB Ratings Corp.
Central de Custodia	Central Latinoamericano 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 del 2021.

El movimiento de los bonos se detalla a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo al inicio del año	30,000,000	-
Emisión	-	30,000,000
Redención	(636,000)	-
Saldo al final del año	<u><b>29,364,000</b></u>	<u><b>30,000,000</b></u>

#### 17. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos se presentan a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Promotora Ilumi Costa	<u><b>470,400</b></u>	<u><b>470,400</b></u>

#### 18. Adelantos de clientes

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de B/.1,747,100 (2021: B/.2,556,347) 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.

## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

#### 19. Retenciones por pagar

Las retenciones por pagar se detallan a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ventana Solar, S.A.	13,560	13,560
MDM Securities, Inc.	9,035	19,696
Constructora PDC	-	1,084,116
	<u><b>22,595</b></u>	<u><b>1,117,372</b></u>

#### 20. Depósitos en garantía

Los depósitos de garantía se presentan a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Depósitos de garantía de alquileres	398,653	292,455
Constructora PDC	6,223	6,223
	<u><b>404,876</b></u>	<u><b>298,678</b></u>

#### 21. Capital en acciones

La estructura del capital de la Compañía se presenta a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
10,000 acciones comunes, autorizadas y emitidas, con un valor nominal de B/.1.00 cada una.	<u><b>10,000</b></u>	<u><b>10,000</b></u>

## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

#### 22. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2022	2021
Amortización	383,974	327,779
Cuota de mantenimiento	378,440	213,346
Servicios administrativos	182,768	183,738
Comisiones	132,830	230,682
Honorarios profesionales	110,927	181,686
Amortización de mejoras	90,099	-
Mantenimiento en general	80,430	66,136
Impuestos	69,914	85,187
Cargos bancarios	57,590	906
Seguros	40,487	8,317
Gastos no deducibles	9,922	25,084
Atenciones	5,071	2,260
Legales y notariales	3,832	7,832
Otros gastos	3,476	-
Útiles de oficina	1,662	80
Viáticos y transporte	230	250
Publicidad	102	17,388
Alquileres	-	1,260
Asesoramientos	-	56,000
Salarios y prestaciones laborales	-	7,243
Gastos de importación	-	5,624
Programas y licencias	-	5,053
Fondo de emergencia	-	4,365
Tramites	-	479
Mobiliarios y enseres	-	225
	<u>1,551,754</u>	<u>1,430,920</u>

#### 23. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos, hasta por 3 últimos años, inclusive el período terminado el 31 de diciembre de 2022.

## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

Mediante la Ley No.8 de marzo de 2010, se estableció que a partir del período 2011, las personas jurídicas pagaran el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre el monto que resulte mayor entre:

- La renta gravable que resulte de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional (MT).
- La renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de este; el cual se conocerá como el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la renta (CAIR).

Para el período 2022 y 2021, la Compañía arrojó pérdidas financieras y fiscales, sin embargo, incurre en el impuesto sobre la renta por el método Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la renta (CAIR).

A continuación, se presenta el Cálculo Alternativo del Impuesto Sobre la Renta (CAIR), de ambos años:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Total, de ingresos gravables	2,536,629	1,675,002
Renta neta gravable (4.67%)	<u>118,461</u>	<u>78,223</u>
Impuesto sobre la renta - 25%	<u><b>29,615</b></u>	<u><b>19,556</b></u>
Impuesto sobre la renta de bienes inmuebles	<u><b>46,807</b></u>	<u><b>189,732</b></u>

#### 24. Instrumentos financieros - Administración de Riesgo

En forma común con todos los demás negocios, la Compañía está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros.

En virtud de sus operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de mercado
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operativo

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía, de los cuales surgen sus respectivos riesgos financieros, son los siguientes:

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Cuentas por cobrar
- Propiedades disponibles para la venta
- Propiedades de inversión, neta
- Arrendamientos financieros por pagar
- Préstamo bancario por pagar
- Bonos por pagar

Todos los instrumentos financieros identificados de la Compañía son de corta duración, razón por la cual se considera su valor registrado como valor razonable.

#### **Objetivos, políticas y procesos generales**

La Junta Directiva tiene la responsabilidad general de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía y, a la vez que conserva la responsabilidad final de estos, ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración de la Compañía. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía. A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

#### **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de una pérdida financiera para la Compañía si un deudor o contraparte de un instrumento financiero deja de cumplir con sus obligaciones contractuales. La Compañía está expuesta principalmente al riesgo crediticio de las comisiones por cobrar. La política de la Compañía para mitigar este riesgo consiste en evaluar el riesgo crediticio de nuevos clientes antes de celebrar los contratos, establecer límites en montos de crédito, y vigilar la cobrabilidad de las partidas por cobrar.

El riesgo crediticio surge también de las cuentas corrientes y de ahorros en bancos y casas de valores, por lo que solamente se mantienen cuentas en entidades reconocidas y en cumplimiento con los requisitos regulatorios.

## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

#### Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los instrumentos financieros sufran una merma de valor por fluctuaciones en tasas de intereses, de conversión de monedas u otros riesgos de precio. Ninguno de los riesgos tiene efecto material en los activos o pasivos financieros de la Compañía debido a que no tiene instrumentos financieros denominados en moneda extranjera ni valores patrimoniales. La fluctuación de interés que pudiera tener en sus cuentas de ahorros no tendría un impacto negativo significativo.

#### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge de la administración del capital de trabajo de la Compañía y los cargos financieros. Éste es el riesgo que la Compañía encontrará dificultades para cumplir con sus obligaciones financieras al vencimiento.

La política de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

2022			
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Cuentas por pagar	956,377	956,377	-
Préstamo bancario por pagar	1,800,000	1,800,000	-
Bonos por pagar	29,364,000	-	29,364,000
Arrendamientos financieros por pagar	1,727,301	279,595	1,447,706

2021			
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Cuentas por pagar	1,080,063	1,080,063	-
Préstamos bancarios por pagar	2,810,465	-	2,810,465
Bonos por pagar	30,000,000	-	30,000,000
Arrendamientos financieros	1,698,427	260,469	1,437,958

#### Riesgo operativo

El riesgo operativo es el riesgo de pérdidas directas o indirectas ocasionados por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a riesgos de crédito o liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y cumplimiento con las normas estándares generalmente aceptadas de comportamiento corporativos.

## **Procosta, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

Para administrar este riesgo, la Administración de la Compañía mantiene dentro de sus políticas y procedimientos los siguientes controles: separación de funciones, controles internos y administrativos.

#### **Administración de Capital**

La política de la Compañía es la de mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones y su crecimiento, manteniendo un balance de retorno a sus accionistas.

#### **25. Valor razonable de los instrumentos financieros**

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.



## Procosta, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- **Nivel 1** son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- **Nivel 2** son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- **Nivel 3** son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

La siguiente tabla resumen el valor en libros y el valor razonable estimado de los pasivos financieros significativos y su clasificación en los distintos niveles de jerarquía de la medición del valor razonable:

	Diciembre 31, 2022		Diciembre 31, 2021		Técnica(s) valuación y datos de entrada principales	Dato(s) de entrada no observables significativos
	Valor en libros	Valor razonable Nivel 3	Valor en libros	Valor razonable Nivel 3		
<b>Pasivos financieros:</b>						
Préstamo bancario por pagar	<u>1,800,000</u>	<u>1,800,000</u>	<u>2,810,465</u>	<u>2,810,465</u>	Precio de mercado	Variables significativas basadas en mercado no observable
Bonos por pagar	<u>29,364,000</u>	<u>29,364,000</u>	<u>30,000,000</u>	<u>30,000,000</u>	Precio de mercado	Variables significativas basadas en mercado no observable
Arrendamiento s financieros por pagar	<u>1,727,301</u>	<u>1,727,301</u>	<u>1,698,427</u>	<u>1,698,427</u>	Precio de mercado	Variables significativas basadas en mercado no observable

El valor en libros del efectivo y depósitos en fideicomisos, cuentas por cobrar clientes, cuentas pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

\* \* \* \* \*



Ave. Balboa, PH Grand Bay Tower,  
(Unibank), Piso 4, Local 401  
Ciudad de Panama, Republica de Panama  
Tel.:(507) 392-3850 / Fax:(507) 398-3851  
[www.orgauditores.com.pa](http://www.orgauditores.com.pa)

Emisor:

## PROCOSTA, S.A.

**Sesión de Comité:** 16 de marzo de 2023

**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](mailto: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 deben 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).

### 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 fueron 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 canceló obligaciones bancarias con Global Bank Corporation. Como colateral de la emisión se ha constituido un fideicomiso de administración y garantía que tiene 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 m<sup>2</sup>. Sus locales comerciales tienen extensión entre 56.31 m<sup>2</sup> y 1,266.65 m<sup>2</sup>, mientras que las oficinas, entre 57.17 m<sup>2</sup> y 2,132.74 m<sup>2</sup>. Está conformado por 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 31 de diciembre de 2022 el emisor reflejó en sus estados financieros auditados, activos totales por US\$ 51.96 millones, patrimonio neto negativo en US\$ 3.96 millones y pérdida del ejercicio por US\$ 1.84 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 emitidos.

La fuente de pago de principal e intereses son 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 proviene de los ingresos por ventas o alquileres son 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 partes 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) aporte de capital y (iii) cuenta de reserva.

#### 2) Índice de Cobertura de Garantías:

Durante la vigencia de los bonos, el valor de venta rápida de las propiedades deberá representar por lo menos el 1.25x el saldo insoluto de la deuda.

El propósito de la emisión fue sustituir la deuda bancaria que se tenía con Global Bank Corporation, quien a su vez fue el estructurador y el nuevo suscriptor de bonos en forma íntegra.

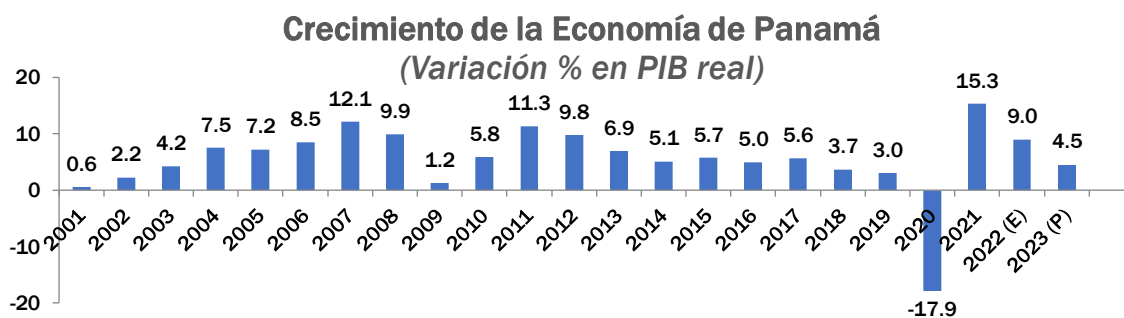
### Análisis de Riesgos

#### Comportamiento y Perspectivas del Sector

El sector inmobiliario, por su naturaleza, está estrechamente relacionado a la conducta del sector construcción y a su actividad económica. Durante las últimas décadas, estos sectores fueron parte clave e importante del crecimiento económico que experimentó Panamá, hasta la llegada de la pandemia, en que se vieron afectados considerablemente. En los últimos 10 años, el sector construcción creció en un 21.3% promedio anual, mientras que el sector inmobiliario lo hizo a un promedio anual de 5.12%.

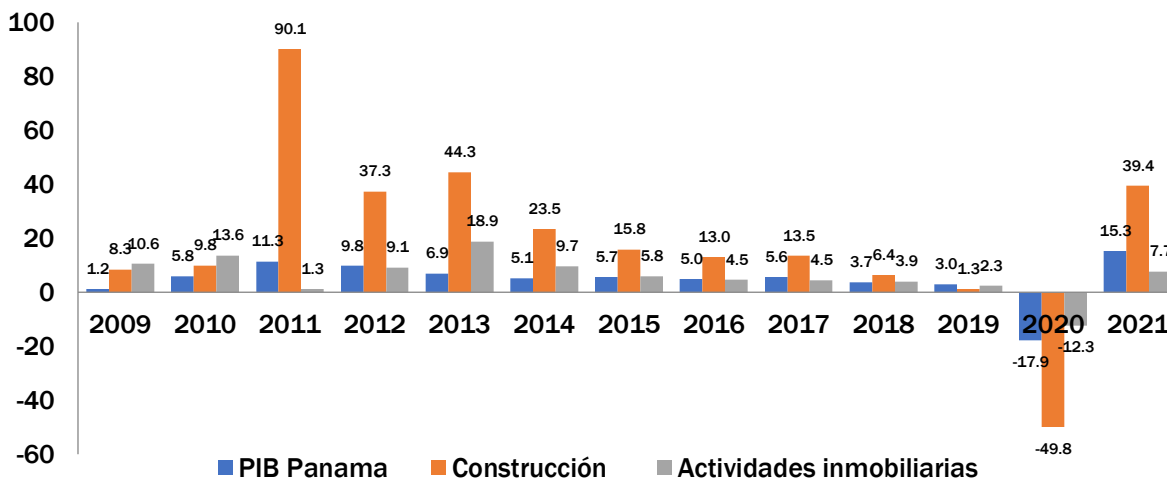
Al 30 de septiembre del 2022, aunque ambos sectores muestran una recuperación gradual, todavía se mantienen en niveles inferiores a los de la situación previa a la pandemia. Al tercer trimestre del 2022, la producción acumulada real de la construcción totalizó unos \$3,742.1 millones y el sector inmobiliario unos \$2,598.3 millones; sin embargo, en 2019, dichos sectores alcanzaron las cifras de \$5,232.7 millones y \$4,126.8 millones respectivamente.

En términos anuales el PIB de Panamá luego de caer 17.9% en 2020, se recuperó en el 2021, creciendo 15.3% y en el primer semestre del 2022 creció en 11.8%. Por su parte, la construcción y el sector inmobiliario, después de haber caído en un 49.8% y 12.3%, se recuperaron en 2021, creciendo en 39.4% y 7.7% respectivamente.



Cifras en %  
 Fuente: Datos del FMI, elaboración propia  
 (E) Cifras Estimadas, MEF  
 (P) Cifras proyectadas, Banco Mundial

**Crecimiento del PIB, Construcción y Actividades inmobiliarias  
(Variación % anual)**



Fuente: Contraloría General de la República

Una de las principales oportunidades que tiene el mercado panameño es que, el actual contexto de inflación (a nivel global y en latinoamérica) convierte a la inversión en inmuebles dolarizados, en un activo “de refugio” para empresas y familias.

**Capacidad de Pago del Emisor**

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

El Centro Comercial PDC (Panama Design Center) totaliza 27,122.83 m2 y está compuesto en un 65% por locales comerciales, mientras que el 35% lo conforman oficinas (según m2). De la extensión total ya han sido vendidos 8,213.28 m2, mientras que de los que aún quedan en propiedad del emisor, 17,469.80 m2 se encuentran arrendados y 525.92 m2 se encuentran disponibles para venta o alquiler.

Las oficinas han tenido una buena acogida, ya que todas ellas se han rentado o alquilado y debido a esto, ahora solo hay locales comerciales disponibles. Dentro de los principales clientes de oficinas se encuentran: Maerks, Lóreal, entre otros.

Por otra parte, entre los principales clientes (que han arrendado o comprado locales comerciales) están Addison House, Bi-Bank, Ilumitec, Cable & Wireless, 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 irre recuperables 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 m<sup>2</sup> en cada uno de los años 2023 y 2024, mientras que en el 2025 se vendería 5,000 m<sup>2</sup> y en el 2026, 6,511 m<sup>2</sup>. 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.

Cabe destacar que, los ingresos por alquileres han mostrado un comportamiento creciente y sostenido. Al cierre de 2022 alcanzaron los US\$ 2,524,653; sin embargo, los ingresos por ventas se muestran un poco menos optimistas en relación a la proyección, puesto que alcanzaron los US\$720,116, por debajo de lo previsto para el 2022.

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

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.

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

## 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.

En opinión de la calificadora, en 2022, las distintas actividades económicas de Panamá, debido a la reactivación de los distintos sectores de la economía, ha permitido que el desempeño económico del país se acerque a los niveles previos a la pandemia. Esto ha creado un clima de optimismo, pese a los retos económicos que quedan por superar como la inflación global, los efectos de la guerra ruso-ucraniana y el aumento de tasas por los bancos centrales.

El sector inmobiliario sigue siendo uno de los más importantes de la economía panameña, ya que representó el 13% del PIB en 2021, este sector también ha mostrado una recuperación significativa, a través de diversos indicadores como el aumento del crédito hipotecario (5.6% durante el 2022).

Por otra parte, la capacidad de pago de los bonos emitidos por Procosta S.A. –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 antes del vencimiento de los bonos con la finalidad de cancelar el principal de la deuda.



---

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.

## ANEXO 1

 Balance General  
 PROCOSTA, S.A.  
 (Cifras en US\$)

	dic-22	dic-21
<b>Activos</b>		
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo y depósitos en fideicomisos	1,897,910	831,310
Cuentas por cobrar	1,066,157	1,597,954
Gastos Pagados por Adelantado	3,416,192	3,895,295
Anticipos a Proveedores	0	5,966,720
Propiedades disponibles para la venta	25,078,871	20,637,783
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>31,459,130</b>	<b>32,929,062</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Propiedades de inversión, neta	19,671,950	19,280,390
Activos por arrendamiento financiero	605,624	989,598
Cuentas por cobrar accionistas	219,678	
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	0	881,593
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>20,497,252</b>	<b>21,151,581</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>51,956,382</b>	<b>54,080,643</b>
	dic-22	dic-21
<b>Pasivos y Patrimonio</b>		
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Préstamo bancario por pagar	1,800,000	0
Arrendamientos financieros por pagar	279,595	260,469
Cuentas por pagar	956,377	1,080,063
Gastos acumulados por pagar	229,737	142,831
<b>Total de Pasivos Corrientes</b>	<b>3,265,709</b>	<b>1,483,363</b>
<b>Pasivos no Corrientes</b>		
Préstamo bancario por pagar	0	2,810,465
Arrendamientos financieros por pagar	1,447,706	1,437,958
Bonos por pagar	29,364,000	30,000,000
Ingresos diferidos	470,400	470,400
Adelantos de clientes	1,747,100	2,556,347
Retenciones por pagar	22,595	1,117,372
Cuentas por pagar compañías relacionadas	2,811,007	763,751
Cuentas por pagar accionistas	16,387,518	15,263,290
Depósito en garantía	404,876	298,678
<b>Total de Pasivos no Corrientes</b>	<b>52,655,202</b>	<b>54,718,261</b>
<b>Total de Pasivos</b>	<b>55,920,911</b>	<b>56,201,624</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital en acciones	10,000	10,000
Déficit acumulado	-3,974,529	-2,130,981
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>-3,964,529</b>	<b>-2,120,981</b>
<b>Total de Pasivo y Patrimonio</b>	<b>51,956,382</b>	<b>54,080,643</b>

## ANEXO 2

 Estado de Ganancias y Pérdidas  
 PROCOSTA, S.A.  
 (Cifras en US\$)

	dic-22	dic-21
<b>Ingresos</b>		
Ingresos por ventas de locales	720,116	11,445,822
Ingresos por arrendamiento operativo	2,524,653	1,675,118
<b>Total de ingresos</b>	<b>3,244,769</b>	<b>13,120,940</b>
<b>Costos:</b>		
Costos de ventas de locales	-924,169	-10,841,927
<b>Total de costos de ventas</b>	<b>-924,169</b>	<b>-10,841,927</b>
<b>Ganancia en operaciones</b>	<b>2,320,600</b>	<b>2,279,013</b>
<b>Gastos y otros ingresos:</b>		
Gastos generales y administrativos	-1,551,754	-1,430,920
Gastos financieros	-2,552,003	-3,258,547
Otros ingresos	16,031	92,668
<b>Total de gastos</b>	<b>-4,087,726</b>	<b>-4,596,799</b>
<b>Pérdida antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>-1,767,126</b>	<b>-2,317,786</b>
Impuesto sobre la renta	-29,615	-19,556
Impuesto sobre la renta de bienes inmuebles	-46,807	-189,732
<b>Pérdida neta</b>	<b>-1,843,548</b>	<b>-2,527,074</b>

## ANEXO 3

## 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.

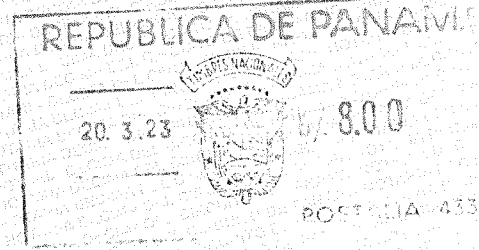
(\*\*\*) A futuro, es más probable que la calificación se mantenga en la misma escala a que se modifique.

## 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.*



REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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

2 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo  
3 nombre, a los (15) del mes de Marzo del año (2023), ante mí, JULIO CÉSAR DE LEÓN VALLEJOS,  
4 Notario Público Décimo del Circuito Notarial de Panamá, portador de la cédula de identidad personal  
5 número ocho- ciento sesenta- cuatrocientos sesenta y nueve (8-160-469), compareciendo  
6 personalmente ABRAHAM SASPORTES, varón, venezolano, mayor de edad, portador de la cédula  
7 de identidad personal número E- ocho- ciento diecinueve- ciento setenta y seis (No. E-8-119176),  
8 ANGELICA SARMIENTO, mujer, venezolana, mayor de edad, portadora de cédula de identidad E-  
9 ocho- ciento quince- treinta y cinco (E-8-165-035, cada uno actuando en su calidad de como  
10 Presidente, Secretario, Tesorero y Directora Financiera de la empresa PROCOSTA,S.A.,  
11 debidamente inscrita a la Ficha número ocho dos ocho siete nueve dos (828792), Documento dos  
12 cinco seis seis ocho ocho cuatro (2566884), de la sección Micropelículas (mercantil) del Registro  
13 Público de la República de Panamá, todos con residencia en la Republica de Panamá, Distrito de  
14 Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las  
15 disposiciones contenidas en el acuerdo ocho- dos mil (8-2000) de (22) de mayo de dos mil (2000) de  
16 la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá, por lo que declaran bajo  
17 gravedad de juramento de lo siguiente:-----

18 A. Que como firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual Correspondiente al período  
19 comprendido del (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de (2022). -----

20 B. Que a nuestros juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones  
21 falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban  
22 ser divulgados en virtud del Decreto Ley (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus  
23 reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no  
24 sean tendencias o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

25 C. Que a nuestro juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera  
26 incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y  
27 los resultados de la operación de PROCOSTA, S.A, para el período correspondiente a (1) de enero  
28 al treinta y uno (31) de diciembre de 2022 (2022). -----

29 D. Que los firmantes: -----

30 D.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.----

1 D.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de  
2 importancia sobre PROCOSTA, S.A, se han hechas de su conocimiento, particularmente durante en  
3 período en el que los reportes han sido preparados. -----

4 D.3 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los  
5 controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

6 E.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los  
7 controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de PROCOSTA,S.A, para  
8 registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad  
9 existente en los controles internos.-----

10 E.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que  
11 ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de PROCOSTA,S.A.-----

12 F. Que los firmantes hemos revelado a los auditores externos la existencia o no cambios  
13 significativos en los controles internos de PROCOSTA,S.A o cualesquiera otros factores que puedan  
14 afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo  
15 la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia  
16 dentro de la empresa.-----

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

19 El suscrito Notario hace constar que ha extendido la presente Declaración Jurada en presencia de  
20 los testigos instrumentales los señores, TOMAS VILLARREAL, con cédula de identidad personal  
21 número cuatro- noventa y nueve- mil ochocientos diez (4-99-1810), y CELIDETH JARAMILLO, con  
22 cédula ocho-novecientos veintinueve- cuatrocientos siete (8-929-407), Ambos mayores de edad,  
23 vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron  
24 conforme, le impartieron y firmamos todos para constancia por ante mí, que doy fe.-----

25 -----  
26 -----  
27 -----  
28 -----  
29 -----  
30 -----



REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 LOS COMPARECIENTES:

2

3

4

5 ABRAHAM SASPORTES

6 PRESIDENTE

7

8

9

10

11

ANGELICA SARMIENTO

DIRECTORA FINANCIERA

12 LOS TESTIGOS:

13

14

15

16

17

TOMAS VILLARREAL

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

Lic. Julio César De León Vallejos  
Notario Público Décimo

CELIDETH JARAMILLO

