

**PROCOSTA,S.A**

**FORMULARIO IN-T**

**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**

**AL CIERRE DE 31 DE MARZO 2022**



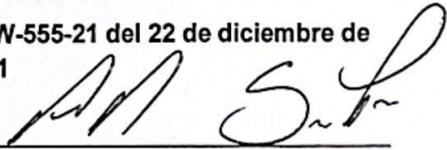
**PDC** | PANAMA DESIGN CENTER  
**COSTA DEL ESTE**

PDC Oficinas Corporativas / Locales

**REPÚBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL**

**Trimestre terminado al 31 de marzo de 2022**

<b>RAZON SOCIAL DEL EMISOR</b>	<b>PROCOSTA, S. A</b>
<b>VALORES QUE HA REGISTRADO</b>	<b>Bonos Corporativos</b>
<b>DOMICILIO COMERCIAL</b>	<b>Panamá, República de Panamá Carrasquilla, Calle 2da Este, Plaza Durex</b>
<b>DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO</b>	<b>gerenciafinanzas@teyco.com</b>
<b>NÚMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR</b>	<b>397-8888</b>
<b>NOMBRE DEL CONTACTO DEL EMISOR</b>	<b>Angelica Sarmiento</b>
<b>RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES</b>	<b>SMW-555-21 del 22 de diciembre de 2021</b>
<b>FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL</b>	 <b>Abraham Sasportes</b>

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

## TABLA DE CONTENIDO

### I PARTE

Análisis de resultados financieros y operativos.....	1
A- Liquidez .....	1
B- Recursos de Capital.....	1
C- Resultados de las Operaciones.....	2
D- Análisis de Perspectivas.....	2

### II PARTE

Estados Financieros al 31 de marzo de 2022.....	3
---	---

### III PARTE

No Aplica - Estados financieros personas que han servido de garantes o fiadores de los valores Registrados.....	3
---	---

### IV PARTE

Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio Fideicomitado.....	3
---	---

### V PARTE

Divulgación del informe de actualización trimestral.....	3
--	---

## I.PARTE

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la sección de Análisis de los Resultados Financieros y Operativos a que se refiere la Sección VIII. del Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010.

### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A- LIQUIDEZ

Los activos para el cierre del 31 de marzo de 2022 totalización \$54.5 MM que representan un incremento de \$10.9 MM comparado con el cierre del 2021 (\$43.6 MM).

Los activos disponibles para la venta que representan el 38% sobre el total de activos, presentaron una disminución de -\$19.7 MM, por la venta de locales comerciales efectuadas en el período 2021.

La propiedad de inversión que representa un 36% sobre el total de activos, presento un incremento de \$19.3MM, como resultado incremento en las mejoras de los locales y oficinas disponibles para arrendamiento.

	<b><u>Saldo al 31/3/2022</u></b>
Total de activos circulantes	24,963,863
Total de pasivos circulantes	<u>5,387,673</u>
<b>Indicador de liquidez</b>	<b>4.6</b>

La compañía mantiene un índice de liquidez del **4.6** razonable producto del total de propiedades de Inversión que mantiene bajo activos.

#### RECURSOS DE CAPITAL

Para el cierre primer trimestre de 2022 los pasivos totalizaron \$56.9 MM lo que representa un incremento 53.3%, comparado al cierre de 2020 (\$3.6MM), principalmente por la emisión de bonos efectuada al cuarto trimestre del 2021.

El Emisor al cierre del 31 de marzo 2022 mantiene préstamos por pagar a corto plazo con Unibank que representan un incremento del \$2.8MM, en comparación a el período del 2022 no se mantenían deudas a corto plazo.

Adicional, las deudas por pagar a largo plazo, mantuvieron un incremento de \$31.6MM por la emisión y liquidación de la Serie A de Bonos Corporativos al cierre del cuarto trimestre de 2021 por \$30MM con vencimiento a 5 años, con una tasa fija anual del 5.25%; la emisión se encuentra calificada por EB Ratings, con BBB (Perspectiva Estable); este rubro representa el 53% del total de pasivos.

El Emisor al 31 de marzo de 2022 presentó un patrimonio que totalizó en \$ 2.1 MM en comparación al cierre de 2020 (\$39.7M); el patrimonio se encuentra compuesto en su mayoría por utilidades retenidas. El endeudamiento de la compañía medido como deuda financiera sobre patrimonio es de \$15.4.

## **B- RESULTADO DE LAS OPERACIONES**

El Emisor para el trimestre terminado al 31 de marzo de 2022 reporta una utilidad operativa de - \$0.6M, lo que representa una disminución de \$0.3M, con respecto al mismo trimestre terminado el 31 de marzo de 2020 (\$0.3MM); esto principalmente que para el primer trimestre del 2021 la compañía inicia fase de entrega de oficinas y locales lo que genera ingresos por \$9.2MM; el giro principal del negocio del Emisor es el servicio de alquiler y administración de oficinas y locales lo que al cierre del período que se reporta al 31 de marzo de 2022 presentó un incremento del \$0.3M en comparación a los presentados al cierre del 2020 (\$0.2MM).

El Emisor reporto gastos generales y administrativos por \$0.3M lo que representa un incremento de \$0.3M; el impacto principal en este rubro se da en las cuotas de mantenimiento que ascienden a \$0.1M; honorarios profesionales por \$0.1M; entre otros.

Adicional el Emisor reporto gastos financieros por \$0.5M, que representan un incremento de \$0.5M en comparación a lo reportado al cierre de 2020 que se no se presentaron estos cargos, el incremento se da principalmente en los gastos sobre intereses por \$0.4M como resultado de las diferentes estrategias de financiamiento realizadas por el Emisor.

Al cierre del trimestre terminado al 31 de marzo de 2022 el Emisor presentó una utilidad de por - \$0.2M.

## **C- ANALISIS DE PERSPECTIVAS**

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

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

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

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

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

## II. PARTE

Estados financieros del Emisor correspondientes al trimestre terminado el 31 de marzo de 2022. **(Ver Anexo 1).**

## III. PARTE

Estados financieros personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados. **El Emisor No Aplica a este requerimiento.**

## IV. PARTE

Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido. **(Ver Anexo 2).**

## V. PARTE

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.**  
**INFORMES FINANCIEROS**  
(NO AUDITADOS)

**Al 31 de March de 2022**

Balance General Comparativo

AL 3/31/2022

			<u>\$Current</u>	<u>\$Previous</u>	<u>Variance</u>	<u>%</u>
			31-Mar-22	31-Mar-21		
<b>ACTIVOS</b>						
<b>10-Activo Corriente</b>						
101	Cajas		0.00	8,850,267.48	-8,850,267.48	-100.00
102	Bancos	1	443,506.26	2,342,440.03	-1,898,933.77	-81.07
102.01	Bancos Fideicomiso	2	988,861.54	0.00	988,861.54	0.00
104	Clientes	3	1,328,195.33	3,061,446.01	-1,733,250.68	-56.62
104-1	Relacionadas	4	508,143.49	198,797.24	309,346.25	155.61
104-2	Cuentas por cobrar varias	5	201,288.44	-115,258.67	316,547.11	-274.64
105	Gastos anticipados	6	3,929,454.26	0.00	3,929,454.26	0.00
106	Adelantos a Constructora	7	5,789,346.26	0.00	5,789,346.26	0.00
108	Inventario	8	11,775,067.22	31,522,674.40	-19,747,607.18	-62.65
<b>Total</b>	<b>Activo Corriente</b>		<u>24,963,862.80</u>	<u>45,860,366.49</u>	<u>-20,896,503.69</u>	<u>-45.57</u>
<b>110-Activo Largo Plazo</b>						
112	Activo fijo	9	19,286,318.72	0.00	19,286,318.72	0.00
113	Activo por derecho de uso	10	893,604.38	0.00	893,604.38	0.00
<b>Total</b>	<b>Activo Largo Plazo</b>		<u>20,179,923.10</u>	<u>0.00</u>	<u>20,179,923.10</u>	<u>0.00</u>
<b>112-Activo fijo</b>						
112001	Terrenos	11	9,339,463.65	-2,249,630.37	11,589,094.02	-515.16
<b>Total</b>	<b>Activo fijo</b>		<u>9,339,463.65</u>	<u>-2,249,630.37</u>	<u>11,589,094.02</u>	<u>-515.16</u>
<b>13-Construccion en Proceso</b>						
130015	Gastos administrativos		0.00	12,500.00	-12,500.00	-100.00
<b>Total</b>	<b>Construccion en Proceso</b>		<u>0.00</u>	<u>12,500.00</u>	<u>-12,500.00</u>	<u>-100.00</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			<u>54,483,249.55</u>	<u>43,623,236.12</u>	<u>10,860,013.43</u>	<u>24.90</u>
<b>OBLIGACIONES</b>						
<b>20-Pasivo Corriente</b>						
202	Préstamos a Corto Plazo	12	-2,810,465.33	0.00	-2,810,465.33	0.00
203	Acreedores	13	-943,525.14	93,500.00	-1,037,025.14	-1,109.12
204	Otros pasivos	14	-517,025.18	0.00	-517,025.18	0.00
205	Instituciones (acreedor)	15	-54,069.41	-48,537.03	-5,532.38	11.40
206	Obligaciones a Pagar	16	-738,556.54	0.00	-738,556.54	0.00
206-1	Cuentas por pagar varias	17	-13,069.91	-24,703.86	11,633.95	-47.09
207	Depositos de Garantia	18	-310,961.68	-289,163.51	-21,798.17	7.54
<b>Total</b>	<b>Pasivo Corriente</b>		<u>-5,387,673.19</u>	<u>-268,904.40</u>	<u>-5,118,768.79</u>	<u>1,903.56</u>
<b>21-Pasivo no Corriente</b>						
211	Préstamos a largo plazo	19	-31,641,838.24	0.00	-31,641,838.24	0.00
213	Valor del Proyecto	20	-470,400.00	0.00	-470,400.00	0.00
214	Adelantos de Clientes	21	-2,972,602.74	-2,673,461.23	-299,141.51	11.19
215	Cuentas por Pagar Accionistas	22	-15,263,290.49	-650,669.50	-14,612,620.99	2,245.78
216	Retenciones por pagar	23	-1,117,371.84	0.00	-1,117,371.84	0.00
<b>Total</b>	<b>Pasivo no Corriente</b>		<u>-51,465,503.31</u>	<u>-3,324,130.73</u>	<u>-48,141,372.58</u>	<u>1,448.24</u>
<b>TOTAL OBLIGACIONES</b>			<u>-56,853,176.50</u>	<u>-3,593,035.13</u>	<u>-53,260,141.37</u>	<u>1,482.32</u>
<b>CAPITAL</b>						
<b>30-Capital en Acciones</b>						
301	Acciones Pagadas	24	-10,000.00	0.00	-10,000.00	0.00
305	Resultados	25	2,145,462.25	-39,720,412.92	41,865,875.17	-105.40
<b>Total</b>	<b>Capital en Acciones</b>		<u>2,135,462.25</u>	<u>-39,720,412.92</u>	<u>41,855,875.17</u>	<u>-105.38</u>
<b>TOTAL CAPITAL</b>			<u>2,135,462.25</u>	<u>-39,720,412.92</u>	<u>41,855,875.17</u>	<u>-105.38</u>
Utilidad o (Pérdida) del Periodo			-234,464.70	309,788.07	-544,252.77	
			<u>54,483,249.55</u>	<u>43,623,236.12</u>	<u>10,860,013.43</u>	<u>24.90</u>

Procosta, S.A.

4/29/2022

12:15p. m.

Page 1 of 1

Informe de Ganancias y Pérdidas

Desde el 1/1/2022 hasta 3/31/2022

		<u>\$Current</u>	<u>\$Previous</u>	<u>Variance</u>	
		31-Mar-22	31-Mar-21		
<b>INGRESOS</b>					
50-Ingresos por Ventas					
501	Ingresos por Ventas Locales	0.00	-9,152,983.72	9,152,983.72	-100
502	Ingresos por Alquiler Locales	-625,969.00	-294,197.31	-331,771.69	112
<b>Total</b>	<b>Ingresos por Ventas</b>	<b>-625,969.00</b>	<b>-9,447,181.03</b>	<b>8,821,212.03</b>	<b>-93</b>
51-Otros ingresos					
512	Servicios Administrativos	-775.87	0.00	-775.87	0
<b>Total</b>	<b>Otros ingresos</b>	<b>-775.87</b>	<b>0.00</b>	<b>-775.87</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>-626,744.87</b>	<b>-9,447,181.03</b>	<b>8,820,436.16</b>	<b>-93</b>
<b>COSTO DE VENTA</b>					
60-Costo de Ventas					
602	Compras	0.00	9,137,392.96	-9,137,392.96	-100
<b>Total</b>	<b>Costo de Ventas</b>	<b>0.00</b>	<b>9,137,392.96</b>	<b>-9,137,392.96</b>	<b>-100</b>
<b>TOTAL COSTO DE VENTA</b>		<b>0.00</b>	<b>9,137,392.96</b>	<b>-9,137,392.96</b>	<b>-100</b>
<b>GASTOS</b>					
70-Gastos de Administración					
701	Gastos Generales	158,934.28	0.00	158,934.28	0
705	Deprec. y Amortiz.	118,042.89	0.00	118,042.89	0
706	Impuestos y Tasas	14,402.32	0.00	14,402.32	0
<b>Total</b>	<b>Gastos de Administración</b>	<b>291,379.49</b>	<b>0.00</b>	<b>291,379.49</b>	<b>0</b>
71-Gastos de Comercialización					
711	Comercialización General	14,004.61	0.00	14,004.61	0
712	Remuneraciones	14,968.91	0.00	14,968.91	0
715	Rep. y Mantenimiento	29,378.79	0.00	29,378.79	0
<b>Total</b>	<b>Gastos de Comercialización</b>	<b>58,352.31</b>	<b>0.00</b>	<b>58,352.31</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>349,731.80</b>	<b>0.00</b>	<b>349,731.80</b>	<b>0</b>
<b>FINANCIACIÓN</b>					
80-Gastos Financieros					
801	Intereses	59,355.49	0.00	59,355.49	0
804	Comisiones y Gastos Bancarios	7,276.61	0.00	7,276.61	0
805	Intereses préstamos	412,440.50	0.00	412,440.50	0
<b>Total</b>	<b>Gastos Financieros</b>	<b>479,072.60</b>	<b>0.00</b>	<b>479,072.60</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL FINANCIACIÓN</b>		<b>479,072.60</b>	<b>0.00</b>	<b>479,072.60</b>	<b>0</b>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS</b>					
90-Ingresos y Gastos Varios					
901	Impuestos	32,405.17	0.00	32,405.17	0
<b>Total</b>	<b>Ingresos y Gastos Varios</b>	<b>32,405.17</b>	<b>0.00</b>	<b>32,405.17</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL OTROS INGRESOS Y GASTOS</b>		<b>32,405.17</b>	<b>0.00</b>	<b>32,405.17</b>	<b>0</b>
Utilidad del Periodo		234,464.70	-309,788.07	544,252.77	
		<u>234,464.70</u>	<u>(309,788.07)</u>	<u>544,252.77</u>	<u>0</u>

Panamá, 25 de Abril de 2022

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
Ciudad.-

**Ref.: Fideicomiso de Garantía Gtía-219-21 de la Emisión de Bonos PROCOSTA, S.A.**

Estimados señores:

Por este medio GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **PROCOSTA, S.A.**, para garantizar la suma de US\$30,000,000.00 de la Serie A de la emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta US\$70,000,000.00 emitidos en forma nominativa y registrada sin cupones, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.555-21 del 22 de diciembre de 2021, certifica al 31 de Marzo de 2022, la siguiente información a saber:

I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso es el que se detalla a continuación:

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha
Cuenta de Ahorros	50-304-00260-6		615,689.70		
Cuenta de Ahorros	50-304-00259-8		373,171.84		
Ctas. Contingentes	Fincas varias, propiedad de PROCOSTA, S.A.	81	46,510,000.00	ICAPSA	27-abr-21
Total			47,498,861.54		

II. Bienes Cedidos:

- Cesión irrevocable e incondicional de los flujos provenientes de los arrendamientos y venta de las fincas de P.H. Panama Design Center Costa del Este hipotecadas a Global Financial Funds Corp.
- Cesión de Pólizas

Cesión de la póliza de seguro de incendio de inmueble que cubra al menos el 80% del valor de las mejoras de ciertas fincas del P.H. Panama Design Center Costa del Este, propiedad de Procosta, S.A.

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza del Incendio	#03B80741	Assa Compañía de Seguros, S.A.	20/12/2022

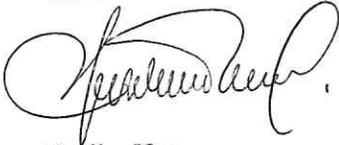
III. El Contrato de Fideicomiso establece Cobertura de Garantía Inmobiliaria, en la cual el valor de venta rápida del Bien Inmueble según avalúo no será menor al 125% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A (o de las Series Subsiguientes) emitidos y en circulación. La cobertura que resulta de dividir el valor de venta rápida de las fincas hipotecadas entre el saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación.

mar-22
140%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

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

Informe de los Auditores Independientes y

Estados Financieros Auditados

Al 31 de diciembre de 2021

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

## Estados Financieros Auditados

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

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### *Opinión*

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

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

### *Base de la opinión*

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

### *Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros*

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

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

contabilidad de negocio en marcha.

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

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

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

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

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

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

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

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

Otros requerimientos legales de información

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

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

HURTADO Y ASOCIADOS CPA, S.A.



Panamá, República de Panamá  
4 de abril de 2022



Isaac Castro  
Socio  
CPA 0097-2016

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

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

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

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

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

---

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

**Procosta, S.A.****Estado de Flujos de Efectivo (Auditado)**

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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

## **1. Información General**

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

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

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

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

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

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

### **2.1 Negocios en marcha**

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

### **2.2 Base de preparación**

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

### **2.3 Estimaciones contables**

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

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

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

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

#### **2.5 Bonos por pagar**

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

#### **2.6 Efectivo**

Para propósitos de la preparación del estado de flujos de efectivo la compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas.

#### **2.7 Activos financieros**

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías específicas:

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

##### *Valores razonables con cambio en los resultados*

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

##### *Cuentas por cobrar*

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

## **2.8 Deterioro de los activos financieros**

### *Cuentas por Cobrar*

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

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

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

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

## **2.9 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía**

### *Clasificación como deuda o patrimonial*

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

### *Instrumento de patrimonio*

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

### *Pasivos financieros*

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

#### Otros pasivos financieros

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

#### **2.10 Gastos pagados por anticipado**

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

#### **2.11 Propiedades de inversión**

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

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

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

#### **2.12 Cuentas por pagar**

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

#### **2.13 Ingresos diferidos**

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

#### **2.14 Cuentas por pagar y cobrar entre partes relacionadas**

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

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

**2.15 Impuesto sobre la renta**

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

**2.16 Reconocimiento de Ingresos**

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

**3. Saldos y transacciones entre partes relacionadas**

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

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

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

---

**4. Efectivo y bancos**

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

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

**5. Cuentas por cobrar**

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

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

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

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

---

**6. Gastos pagados por adelantado**

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

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

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

**7. Anticipo a proveedores**

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

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

**8. Activos disponibles para la venta**

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

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

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

2021					
	Saldo al inicio del año	Aumento por disposición para la venta	Disminución por venta	Reclasificación	Saldo al final del año
Mejoras	21,413,002	0	(8,323,779)	(1,314,156)	11,775,067
Terrenos	<u>11,857,612</u>	<u>0</u>	<u>(2,518,148)</u>	<u>0</u>	<u>9,339,464</u>
<b>Total</b>	<b><u>33,270,614</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(10,841,927)</u></b>	<b><u>(1,314,156)</u></b>	<b><u>21,114,531</u></b>
2020					
	Saldo al inicio del año	Aumento por disposición para la venta	Disminución por venta	Reclasificación	Saldo al final del año
Mejoras	0	38,508,882	(17,095,880)	0	21,413,002
Terrenos	<u>0</u>	<u>11,956,057</u>	<u>(98,445)</u>	<u>0</u>	<u>11,857,612</u>
<b>Total</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>50,464,939</u></b>	<b><u>(17,194,325)</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>33,270,614</u></b>

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

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

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

---

**9. Propiedad de inversión**

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

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

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

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

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

---

**10. Activo por derecho de uso, neto**

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

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

**11. Arrendamientos**

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

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

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

---

**12. Gastos acumulados por pagar**

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

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

**13. Cuentas por pagar**

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

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

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

---

**14. Préstamos por pagar**

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

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

## 15. Bonos por pagar

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

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

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

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

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

#### *Factores de Riesgo de la Oferta*

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

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

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

*Factores de Riesgo del Emisor*

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

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

El movimiento de los bonos se detalla a continuación:

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

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

---

**16. Ingresos diferidos**

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

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

**17. Adelantos de clientes**

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

**18. Retenciones por pagar**

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

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

**19. Depósitos en garantía**

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

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

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

**20. Gastos generales y administrativos**

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

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

**21. Impuesto sobre la renta**

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

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

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

---

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

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

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

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

## 22. Eventos subsecuentes

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

## 23. Contingencias

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

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

---

**24. Autorización de los estados financieros**

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

\*\*\*\*\*