

**PROCOSTA,S.A**

**FORMULARIO IN-T**

**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**

**AL CIERRE DE 31 DE DICIEMBRE 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 diciembre de  
2022

RAZON SOCIAL DEL EMISOR	PROCOSTA, S. A
VALORES QUE HA REGISTRADO	Bonos Corporativos
DOMICILIO COMERCIAL	Panamá, República de Panamá Carrasquilla, Calle 2da 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

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 diciembre 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 Fideicomitido.....	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

Procosta, S.A, es una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita a Folio No.828792 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 17 de marzo de 2014.

El Emisor es una empresa inmobiliaria propietaria del Centro Comercial Panama Deming Center (PDC). El Emisor fue constituido con el propósito de llevar 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 Desing Center (PDC) se compone:

- Centro comercial de locales comerciales y oficinas de 24,496.20 m2, los locales comerciales van desde 67 M2 y las oficinas desde 47m2.
- Cuenta con 106 espacios para locales comerciales y oficinas.

Presentamos nuestra información financiera, para el segundo trimestre del año, el cual refleja nuestra situación financiera actualizada. El emisor no presenta variaciones significativas que reportar.

#### A- LIQUIDEZ

Los activos para el cierre del 31 de diciembre de 2022 totalización \$51.9 MM que representan una disminución de -\$2.1 MM comparado con el cierre del 2021 (\$54.0 MM). Esto como efecto de la disminución de los rubros de las cuentas por cobrar entre partes relacionadas, saldo que fueron cancelados a la fecha de dicho informe.

	<b><u>Saldo al 31/12/2022</u></b>
Total de activos circulantes	31,478,686
Total de pasivos circulantes	<u>1,178,603</u>
<b>Indicador de liquidez</b>	<b>26.7</b>

La compañía mantiene un índice de liquidez del **26.7** razonable, debido al aporte que representan las propiedades de Inversión presentadas en balance.

## **RECURSOS DE CAPITAL**

Para el cierre cuarto trimestre de 2022 los pasivos totalizaron \$55.9 MM lo que representa una disminución de  $-\$0.3\text{MM}$ , comparado al cierre de 2021 ( $\$56.2\text{MM}$ ), principalmente por la ejecución de prepago anticipado sobre la emisión de la Serie A de Bonos Corporativos que mantiene la compañía.

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

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

El Emisor para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022 reporta una utilidad operativa de  $\$1.3\text{MM}$ , lo que representa un incremento de  $\$0.1\text{MM}$ , con respecto al mismo trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021 ( $\$0.1\text{MM}$ ); esto principalmente por el incremento en alquileres de inmuebles por  $\$2.5\text{MM}$  al cierre del tercer trimestre.

El Emisor reporto gastos generales y administrativos por  $-\$1.0\text{MM}$  lo que representa una disminución de  $-\$0.08\text{MM}$ ; el impacto principal en este rubro se da en los gastos administrativos.

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

## **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.

Para seguir impulsando los proyectos 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 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.

Estados financieros del Emisor correspondientes al trimestre terminado el 31 de diciembre 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

**CIFRAS FINANCIERAS AL CIERRE DE DICIEMBRE 2022**

**(NO AUDITADAS)**

FIRMA DEL CONTADOR AUTORIZADO:  
NO. DE CPA 9069

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'Yongel Cordero'.

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

	Al 31 de Diciembre 2022	Al 31 de diciembre 2021
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo y Banco	1,897,910	831,310
Cuentas por cobrar clientes	1,066,157	1,597,954
Gastos pagados por anticipados	3,435,748	3,895,295
Anticipos a proveedores	-	5,966,720
Activos disponibles para la venta	25,078,871	20,637,783
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>31,478,686</b>	<b>32,929,062</b>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Propiedad de inversión, neta	19,674,499	19,280,390
Activos por derecho de uso	605,624	975,117
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	-	881,593
Cuentas por cobrar accionistas	219,678	-
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>20,499,801</b>	<b>21,137,100</b>
<b>099</b>	<b>51,978,487</b>	<b>54,066,162</b>
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Arrendamiento	-	260,469
Gastos acumulados por pagar	219,676	142,831
Cuentas por pagar	958,927	1,080,063
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>1,178,603</b>	<b>1,483,363</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Arrendamientos	1,727,301	1,437,958
Préstamos por pagar	1,800,000	2,810,465
Bonos por pagar	29,364,000	30,000,000
Ingresos diferidos	470,400	470,400
Adelanto de clientes	1,747,100	2,556,347
Retenciones por pagar	22,595	1,117,372
Cuentas por pagar entre relacionadas	2,811,007	763,751
Cuentas por pagar accionistas	16,387,518	15,263,290
Depósitos en garantía	404,877	298,678
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>54,734,798</b>	<b>54,718,261</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>55,913,401</b>	<b>56,201,624</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital pagado	10,000	10,000
Déficit acumulado	(3,944,914)	(2,145,462)
<b>Total de patrimonio</b>	<b>(3,934,914)</b>	<b>(2,135,462)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>51,978,487</b>	<b>54,066,162</b>



# Procosta, S.A.

## Estado de Ganancias y Pérdidas

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

	2022	2021
<b>INGRESOS:</b>		
Ingresos por alquiler de locales	2,524,653	1,675,118
Ingresos por venta de locales	720,116	11,445,822
<b>Total de ingresos</b>	<b>3,244,769</b>	<b>13,120,940</b>
<b>Costo de ventas</b>		
Costo de venta	(924,169)	(10,841,927)
<b>Total de Costo de ventas</b>	<b>(924,169)</b>	<b>(10,841,927)</b>
<b>Total de Ingresos netos</b>	<b>2,320,600</b>	<b>2,279,013</b>
<b>Gastos generales y administrativos:</b>		
Gastos administrativos	(1,020,320)	(1,103,141)
<b>Total de gastos</b>	<b>(1,020,320)</b>	<b>(1,103,141)</b>
<b>Ganancia Operativa</b>		
<b>Depreciación y Amortización</b>		
Depreciación de activos	(459,591)	(342,262)
<b>Total de Depreciación y Amortización</b>	<b>(459,591)</b>	<b>(342,262)</b>
<b>Otros Ingresos (Gastos)</b>		
Otros Ingresos	16,031	92,668
Gastos de Interés	(2,609,364)	(3,258,547)
Otros Gastos	(46,807)	-
<b>Total de otros Ingresos y otros gastos</b>	<b>(2,640,140)</b>	<b>(3,165,879)</b>
<b>(Pérdida) Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>(1,799,452)</b>	<b>(2,332,269)</b>
Impuesto sobre la renta	-	(19,556)
Impuesto de venta de bienes inmuebles	-	(189,732)
<b>PERDIDA NETA</b>	<b>(1,799,452)</b>	<b>(2,541,557)</b>

Panamá, 13 de enero de 2023

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 diciembre 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		664,299.41		
Cuenta de Ahorros	50-304-00259-8		175,145.44		
Hipotecas	Fincas varias, propiedad de PROCOSTA, S.A.	81	46,510,000.00	ICAPSA	27-abr-21
Total			47,349,444.85		

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.	20/12/2023



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.

jun-22	sep-22	dic-22
143%	143%	143%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos