

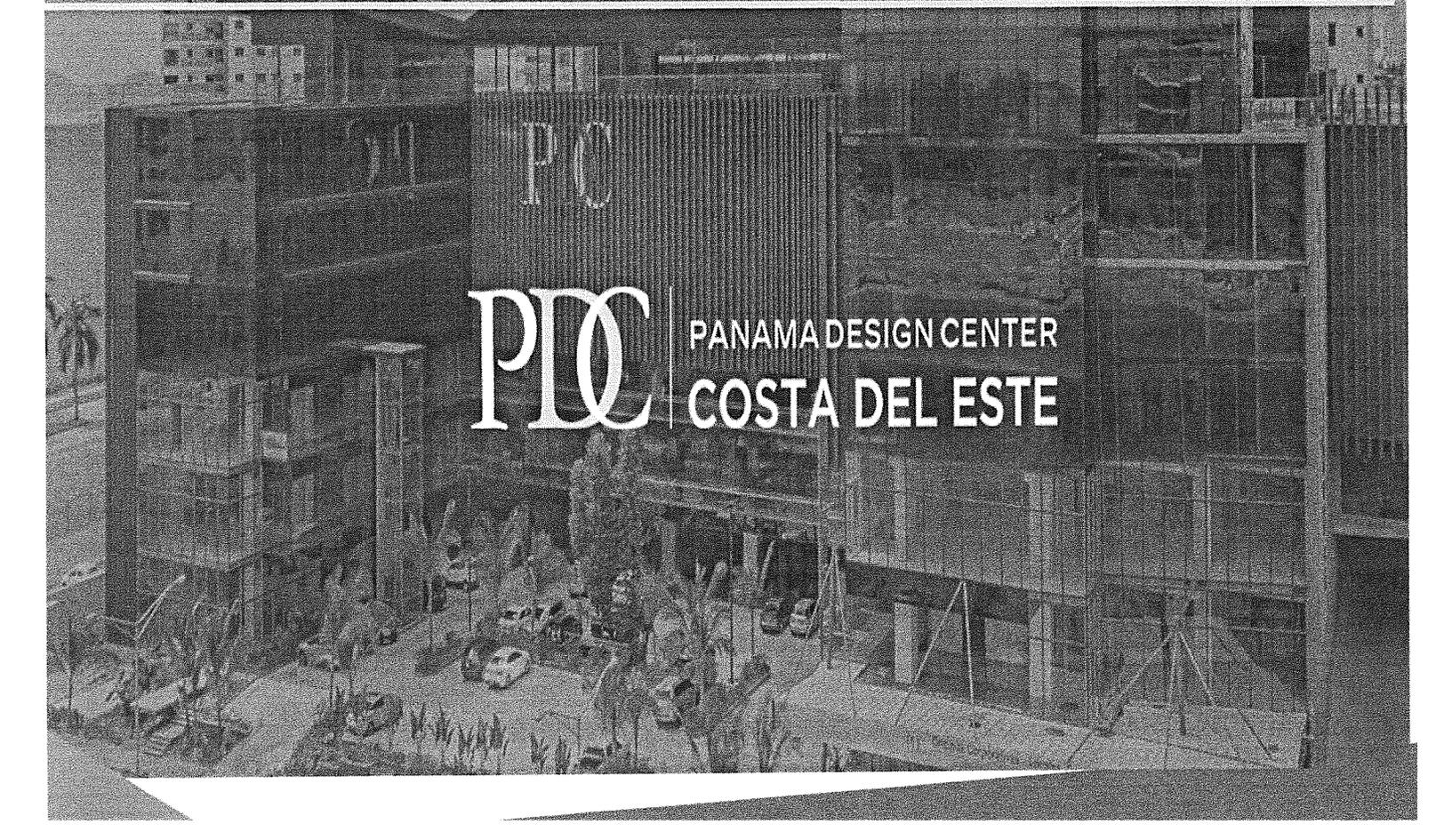


PROCOSTA, S.A

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

AL CIERRE DE 31 DE DICIEMBRE 2023



PTC

**PANAMA DESIGN CENTER
COSTA DEL ESTE**

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

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

**ANEXO NO.1
FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL
Año terminado al 31 de diciembre de 2023**

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	Marvela Gomez
RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES	SMW-555-21 del 22 de diciembre de 2021
FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL	 <hr/> Abraham Sasportes

TABLA DE CONTENIDO

I PARTE

I. INFORMACIÓN DE EMISOR	
A. Historia y Desarrollo del emisor.....	2
B. Capital Accionario	2
C. Pacto Social y Estatutos del emisor.....	3
D. Descripción del Negocio.....	3
E. Estructura organizativa.....	4
F. Propiedades, Plantas y Equipo.....	5
G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.....	5
H. Información sobre tendencias.....	5
II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	
A. Liquidez.....	6
B. Recursos de Capital.....	6
C. Resultados de las Operaciones.....	7
D. Análisis de perspectivas.....	7
III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS	
A. Identidad, funciones y otra información relacionada.....	8
B. Compensación.....	10
C. Prácticas de Gobierno Corporativo.....	10
D. Empleados.....	10
E. Propiedad Accionaria.....	10
IV. RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES	
A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas.....	11
B. Intereses de Expertos y Asesores	11

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO	
A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero.....	11

III PARTE

Estados Financieros anuales del Emisor auditados al 31 de diciembre de 2023 (Anexo 1)	
Estados Financieros anuales del Fideicomiso auditados al 31 de diciembre de 2023 (Anexo 2)	

IV PARTE

Informe de Calificación de Riesgo (Anexo 3)

V PARTE

Declaración Jurada. (Anexo 4)

VI 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 mts², los locales comerciales van desde 67 mts² y las oficinas desde 47 mts².
- 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 2023, 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:

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

Al 31 de diciembre de 2023, no existen acciones suscritas no pagadas y el Emisor no cuenta con acciones en tesorería. Al 31 de diciembre de 2023, 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 carriolas 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
	31/12/2023	31/12/2022
Activos Disponibles para la venta	USD\$ 24,393,246	USD\$ 25,078,871
Propiedades de Inversiones, neta	USD\$ 20,711,335	USD\$ 19,671,950

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 2023 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 primer semestre 2023, registró un 8.8%, 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 2024 es de 2.5%. 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 se encuentra en una fase de innovación y crecimiento sostenido. La combinación de una ubicación estratégica, un marco legal favorable para la inversión y una economía robusta, nos sitúa como una atractiva plaza para la inversión inmobiliaria Factores como el aumento en los niveles de préstamos hipotecarios en el periodo 2022 y los desafíos globales nos mantenemos firme y en constante evolución.

"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.

El mercado inmobiliario comercial de Panamá mantiene una recuperación estable luego de la crisis sanitaria y se encuentra en una fase de expansión. Han tenido que hacer adecuaciones en sus espacios para atraer una mezcla de inquilinos diferente frente a los proyectos y los centros comerciales han atraído otros componentes de entretenimiento y otros rubros como concesionarias de autos. Lo que ha logrado resultados positivos, mejorando la rentabilidad para el arrendador, mayor tráfico de personas a sus proyectos y competitividad en el mercado.

II. PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A- LIQUIDEZ

Los activos para el cierre del 31 de diciembre de 2023 totalización \$50.9 MM que representan una disminución de \$-1.02 MM comparado con el cierre del 2020 (\$51.9 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 40% sobre el total de activos, presento un incremento de \$1.04MM, como resultado del reconocimiento de las mejoras de los locales y oficinas disponibles para arrendamiento.

	<u>Saldo al 31/12/2023</u>	<u>Saldo al 31/12/2022</u>
Total, de activos circulantes	29,761,748	31,459,130
Total, de pasivos circulantes	3,028,850	3,265,709
Indicador de liquidez	9.8	9.6

El índice de liquidez del Emisor al 31 de diciembre de 2023 resulto en **9.8**, el cual se debe principalmente a que la compañía no mantiene deudas a corto plazo significativas, al cierre de diciembre 2023 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 2023 los pasivos totalizaron \$55.6 MM lo que representa una disminución poco significativa de \$-354K, comparado al cierre de 2022 (\$55.9 MM), principalmente por la reducción del rubro de las cuentas por pagar con la cancelación a ciertos proveedores y relacionadas.

El Emisor al cierre del 31 de diciembre 2023 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 52% del total de pasivos. Al cierre de 31 de diciembre de 2023, el rubro de Bonos por pagar mantuvo una disminución de \$-469K esto como resultado de prepago de la deuda por B/. 469,000.- como el resultado de la venta de propiedades.

El Emisor al 31 de diciembre de 2023 presentó un patrimonio que totalizó en \$ -4.6MM en comparación al cierre de 2022 (-\$3.9MM).

C- RESULTADO DE LAS OPERACIONES

El Emisor para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 reporta un margen operativo que asciende a \$3.3MM, lo que representa un incremento del \$0.9M, con respecto al mismo periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 (\$2.3 MM).

Los ingresos por arrendamientos operativos presentaron un incremento al cierre del 2023 presentando ingresos por \$3.1MM, en comparación a los reportados al cierre del 2022 (\$2.5MM) 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 \$1.6 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 periodo 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 periodo terminado al 31 de diciembre de 2023 el Emisor presentó un déficit por -\$631K

D- ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Para este 2024, 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 2024 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 m², y la Zona Multimodal de Carga Tocumen, de 75 mil m², 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: +507 211-0853"

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: +507 6613-2839"

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: +507 66773030"

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 2023 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

PROCOSTA, S.A.

al Emisor en este sentido se encuentran los ejecutivos siguientes con sus respectivos puestos en dicha empresa:

Marvela Gomez - Director Financiero

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 02 de noviembre de 1971
Domicilio comercial: Carrasquilla, Calle 62 Este, Plaza Durex, Panamá
Apartado postal: 0834-02775
E-mail: gerenciafinanzasteyco.com Teléfono: +507 6590-3882.

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. Contadora Pública Autorizada egresada de la Universidad de Panamá y Master en Dirección Empresarial con énfasis en Finanzas egresada de la Universidad Latina de Panamá.

Jorge Azcue Berard - Gerente de Bienes Raíces

Nacionalidad: cubano
Fecha de nacimiento: 26 de mayo de 1958
Domicilio comercial: Carrasquilla, Calle 62 Este, Plaza Durex, Panamá
Apartado postal: 0834-02775
E-mail: jorge@teyco.com Teléfono: +507 397-8888.

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.

PROCOSTA, S.A.

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 del Mercado de Valores.

D. EMPLEADOS

Al cierre del período fiscal 2023 el Emisor no cuenta con empleados.

F. PROPIEDAD ACCIONARIA

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

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

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

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

IV. 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 2023 fueron US\$16,387,518.

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2023 fueron US\$2,690,955

Transacciones con Partes Relacionadas	Auditados	Auditados
	31/12/2023	31/12/2022
Cuentas por pagar accionistas	16,791,250	16,387,518
Cuentas por pagar compañías relacionadas	2,690,955	2,811,007

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	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos Totales	4,597,236	3,260,800	13,213,608	1,875,670
Margen Operativo	3,302,121	2,320,600	2,371,681	1,457,514
Gastos Generales y Administrativos	1,057,029	1,077,681	1,103,141	26,193
Utilidad o Pérdida por Acción	2,245,092	1,242,919	1,268,540	1,431,321
Depreciación y Amortización	583,098	474,073	327,779	218,520
Utilidad Operativa	1,661,994	768,846	940,761	1,212,801
Gastos Financieros	2,613,370	2,552,003	3,258,547	742,419
Pérdida del Periodo	-671,376	-1,843,548	- 2,527,074	396,093

Balance General	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Activo Circulante	29,761,748	31,459,130	32,929,062	38,480,161
Activos Totales	50,930,562	51,956,382	54,080,643	58,573,345
Pasivo Circulante	3,028,850	3,265,709	1,483,363	365,055
Deuda a Largo Plazo	30,063,186	30,811,706	32,810,465	34,710,999
Pasivos Totales	55,566,548	55,920,911	56,201,624	58,167,252
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000

PROCOSTA, S.A.

Razones Financieras:	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Total, de Activos / Total de Pasivos	0.91	0.93	0.96	1.01
Total, de Pasivos / Total de Activos	1.09	1.08	1.04	0.99
Pasivos Totales / Patrimonio	-11.98	-14.11	-26.50	143.24
Deuda Total / Patrimonio	-6.48	-8.30	-15.47	85.48
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	26,732,898	28,193,421	31,445,699	38,115,106
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	9.82	9.63	22.20	105.41
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0.63	0.30	0.29	1.63
Utilidad Neta / Activos Totales	-0.04	-0.02	-0.05	0.01
Utilidad Neta / Capital	-224.50	-124.29	-252.71	39.61
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.14	0.44	1.19	0.98
Utilidades Retenidas	-4,645,905	-3,974,529	-2,130,981	396,093
Patrimonio Total	-4,635,986	-3,964,529	-2,120,981	406,093

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 2023. Los estados financieros del Emisor para los años fiscales 2023 fueron auditados por **ORG AUDITORES, S.A. Ver Anexo 1.**

Estados Financieros anuales del Fideicomiso auditados al 31 de diciembre de 2023 Ver Anexo 2.

IV.PARTE

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo. **Ver Anexo 3**

V.PARTE

Declaración Jurada. **Ver Anexo 4.**

VI.PARTE

Divulgación

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

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

Procosta, S.A.

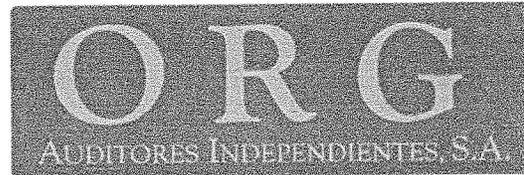
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(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 2023

(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 Deficiencia de Activos Netos	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 – 40



Ave. Balboa, PH Grand Bay Tower,
(Unibank), Piso 4, Oficina 401
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 392-3850 / Fax: (507) 398-3851
www.orgauditores.com.pa

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 2023, y los estados de ganancias o pérdidas, de deficiencia de activos netos 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 2023, 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.

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 Nilza Cabrera, Auditor Semi Senior.

Panamá, República de Panamá
26 de marzo del 2024



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 2023***(Cifras en Balboas)*

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en fideicomisos	6	1,771,225	1,897,910
Cuentas por cobrar	7	1,087,387	1,066,157
Gastos pagados por adelantado	8	2,509,890	3,416,192
Propiedades disponibles para la venta	9	24,393,246	25,078,871
Total de activos corrientes		29,761,748	31,459,130
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neta	10, 21	20,711,335	19,671,950
Activos por arrendamiento financiero	11	221,650	605,624
Cuentas por cobrar accionistas	5	235,829	219,678
Total de activos no corrientes		21,168,814	20,497,252
Total de activos		50,930,562	51,956,382
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Préstamo bancario por pagar	14	1,800,000	1,800,000
Arrendamientos financieros por pagar	11	297,335	279,595
Cuentas por pagar	12	700,915	956,377
Gastos acumulados por pagar	13	230,600	229,737
Total de pasivos corrientes		3,028,850	3,265,709
Pasivos no corrientes:			
Arrendamientos financieros por pagar	11	1,168,186	1,447,706
Bonos por pagar	15	28,895,000	29,364,000
Intereses acumulados por pagar	15	788,468	-
Ingresos diferidos	16	235,200	470,400
Adelantos de clientes	17	1,533,621	1,747,100
Retenciones por pagar	18	-	22,595
Cuentas por pagar compañías relacionadas	5	2,690,955	2,811,007
Cuentas por pagar accionistas	5	16,791,250	16,387,518
Depósito en garantía	19	435,018	404,876
Total de pasivos no corrientes		52,537,698	52,655,202
Total de pasivos		55,566,548	55,920,911
Patrimonio:			
Capital en acciones	20	10,000	10,000
Déficit acumulado		(4,645,905)	(3,974,529)
Impuesto complementario		(81)	-
Total de patrimonio		(4,635,986)	(3,964,529)
Total de pasivos y patrimonio		50,930,562	51,956,382

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 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos:			
Ingresos por ventas de locales y oficinas		1,120,204	720,116
Ingresos por arrendamiento operativo		3,106,636	2,524,653
Total de ingresos		4,226,840	3,244,769
Costos:			
Costos de ventas de locales		(924,719)	(924,169)
Total de costos		(924,719)	(924,169)
Ganancia en operaciones		3,302,121	2,320,600
Gastos y otros ingresos:			
Gastos generales y administrativos	5, 21	(1,640,127)	(1,551,754)
Gastos financieros		(2,613,370)	(2,552,003)
Otros ingresos		370,396	16,031
Total de gastos y otros ingresos		(3,883,101)	(4,087,726)
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(580,980)	(1,767,126)
Impuesto sobre la renta	22	(40,537)	(29,615)
Impuesto sobre la renta de bienes inmuebles	22	(49,859)	(46,807)
Pérdida neta		(671,376)	(1,843,548)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Procosta, S.A.

Estado de Deficiencia de Activos Netos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total de Deficiencia de activos netos
Saldo al 31 de diciembre de 2021		10,000	(2,130,981)	-	(2,120,981)
Pérdida neta - 2022		-	(1,843,548)	-	(1,843,548)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	20	10,000	(3,974,529)	-	(3,964,529)
Pérdida neta - 2023		-	(671,376)	-	(671,376)
Impuesto complementario		-	-	(81)	(81)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	20	<u>10,000</u>	<u>(4,645,905)</u>	<u>(81)</u>	<u>(4,635,986)</u>

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 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Actividades de Operación			
Pérdida neta		(671,376)	(1,843,548)
Partidas para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Amortización de mejoras de propiedades de inversión	10	199,124	90,099
Amortización de activo por arrendamiento financiero	11	383,974	383,974
		<u>(88,278)</u>	<u>(1,369,475)</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		(21,230)	531,797
Gastos pagados por adelantado		906,302	479,103
Adelantos de clientes		(213,479)	(809,247)
Anticipo a proveedores		-	5,966,720
Propiedades disponibles para la venta		685,625	(4,441,088)
Gastos acumulados por pagar		863	86,906
Cuentas por pagar		(255,462)	(123,686)
Ingresos diferidos		(235,200)	-
Retenciones por pagar		(22,595)	(1,094,777)
Depósito en garantía		30,142	106,198
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		<u>786,688</u>	<u>(667,549)</u>
Actividades de Inversión			
Adquisición de propiedades de inversión	10	<u>(1,238,509)</u>	<u>(481,659)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión		<u>(1,238,509)</u>	<u>(481,659)</u>
Actividades de Financiamiento			
Arrendamientos financieros por pagar		(261,780)	28,874
Cuentas por pagar compañías relacionadas		(120,052)	2,047,256
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		-	881,593
Cuentas con accionistas		387,581	904,550
Préstamo bancario por pagar		-	(1,010,465)
Bonos por pagar	15	319,468	(636,000)
Impuesto complementario		(81)	-
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		<u>325,136</u>	<u>2,215,808</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y depósitos en fideicomiso		(126,685)	1,066,600
Efectivo y depósitos en fideicomisos al inicio del año		<u>1,897,910</u>	<u>831,310</u>
Efectivo y depósitos en fideicomisos al final del año	6	<u>1,771,225</u>	<u>1,897,910</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 2023 (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 26 de marzo del 2024.

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 2023 (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 2023 (Cifras en Balboas)

Normas de Contabilidad NIIF nuevas y modificadas que entran en vigor para el año en curso

En el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatoriamente efectivas para un período contable que comienza a partir del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido ningún impacto significativo en la información a revelar ni en los importes reportados en estos estados financieros.

NIIF 17 Contratos de seguro (incluidas las modificaciones de junio de 2020 y diciembre de 2021 a la NIIF 17)

El grupo ha adoptado la NIIF 17 y las modificaciones relacionadas por primera vez en el año en curso. La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro y sustituye a la NIIF 4 Contratos de seguro.

La NIIF 17 esboza un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de honorarios variables. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar el importe, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el coste de esa incertidumbre. Tiene en cuenta los tipos de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Compañía no tiene ningún contrato que cumpla con la definición de contrato de seguro según la NIIF 17.

Modificaciones a la NIC 12 Impuestos sobre las Ganancias - Impuestos diferidos relacionados con Activos y Pasivos derivados de una sola transacción

El IASB también ha desarrollado directrices y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de importancia relativa de cuatro pasos" descrito en la Declaración de Prácticas 2 de las NIIF.

La Compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 12 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. De acuerdo con las modificaciones, una entidad no aplicará la exención de reconocimiento inicial para las transacciones que den lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles. 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 que no afecta ni al beneficio contable ni al beneficio fiscal.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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

Modificaciones a la NIC 12 Impuestos sobre las Ganancias — Reforma Fiscal Internacional — Reglas Modelo del Pilar Dos

La Compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 12 por primera vez en el año en curso. El IASB modifica el alcance de la NIC 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta derivados de la legislación fiscal promulgada o promulgada sustantivamente para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE, incluida la legislación tributaria que implementa los impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas reglas.

Las modificaciones introducen una excepción temporal a los requerimientos contables para impuestos diferidos en la NIC 12, de modo que una entidad no reconocería ni revelaría información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre ganancias del Pilar Dos.

Modificaciones a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Tras las modificaciones, la Compañía está obligado a revelar que ha aplicado la excepción y a revelar por separado sus gastos (ingresos) fiscales corrientes relacionados con los impuestos sobre la renta del Pilar Dos.

La Compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 8 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones sustituyen la definición de cambio en las estimaciones contables por una definición de estimaciones contables. Con arreglo a la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre de medición". Se suprimió la definición de cambio en las estimaciones contables.

Las Normas de Contabilidad NIIF nuevas y revisadas están en vigor, pero aún no han entrado en vigor

A la fecha de autorización de estos estados financieros, La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas de Contabilidad NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no han entrado en vigor:

- Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Joint Venture
- Modificaciones a la NIC 1 Clasificación de los pasivos como modificaciones corrientes o no corrientes de la NIC 1 Pasivos no corrientes con convenios
- Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7 Acuerdos de financiación de proveedores

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

- Modificaciones a la NIIF 16 Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

La Gerencia no espera que la adopción de las Normas enumeradas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros la Compañía en períodos futuros, excepto si se indica a continuación.

Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 se refieren a situaciones en las que se produce una venta o aportación de activos entre un inversor 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 la participación, se reconocen en el resultado del proceso de la dominante solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la revaloración de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se haya convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en el resultado de la antigua matriz solo en la medida de las participaciones 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 por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los administradores de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas del grupo en ejercicios futuros en caso de que se produzcan dichas operaciones.

Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 se refieren a situaciones en las que se produce una venta o aportación de activos entre un inversor 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 la participación, se reconocen en el resultado del proceso de la dominante solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la revaloración de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se haya convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en el resultado de la antigua matriz solo en la medida de las participaciones 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 por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los administradores de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas del grupo en ejercicios futuros en caso de que se produzcan dichas operaciones.

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros—Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

Las modificaciones a la NIC 1 publicadas en enero de 2020 afectan únicamente a la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no al importe o al momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre dichas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios al final del periodo sobre el que se informa, e introducir una definición de «liquidación» para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican con carácter retroactivo para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, y se permite su aplicación anticipada. El IASB ha alineado la fecha de entrada en vigor con las modificaciones de 2022 a la NIC 1. Si una entidad aplica las modificaciones de 2020 para un período anterior, también está obligada a aplicar las modificaciones de 2022 de forma anticipada.

Los administradores de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas del grupo en ejercicios futuros.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros - Pasivos no corrientes con convenios

Las modificaciones especifican que sólo los pactos que una entidad está obligada a cumplir al final del ejercicio sobre el que se informa o antes de esa fecha afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y, por lo tanto, deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos pactos afectan a la existencia del derecho al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del pacto se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un pacto basado en la situación financiera de la entidad en la fecha sobre la que se informa que se evalúa para su cumplimiento sólo después de la fecha sobre la que se informa).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un pacto después del periodo sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los pactos dentro de los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los pactos (incluyendo la naturaleza de los pactos y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los pactos.

Las modificaciones se aplican con carácter retroactivo para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, también está obligada a aplicar las modificaciones de 2020 de forma anticipada.

La gerencia de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en las cuentas anuales en ejercicios futuros.

Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar – Acuerdos de Financiación con Proveedores

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modificó la NIIF 7 para añadir los acuerdos de financiación de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

El término «acuerdos de financiación de proveedores» no está definido. En su lugar, las modificaciones describen las características de un acuerdo para el cual se requeriría que una entidad proporcionara la información.

Para cumplir con el objetivo de revelación, se requerirá que una entidad revele en conjunto para sus acuerdos de financiación de proveedores:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El importe en libros, y las partidas asociadas presentadas en el estado de situación financiera de la entidad, de los pasivos que forman parte de los acuerdos.
- El importe en libros y las partidas asociadas por las que los proveedores ya han recibido el pago de los proveedores financieros.
- Rangos de fechas de vencimiento de pago tanto para aquellos pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores como para cuentas por pagar comerciales comparables que no forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.
- Información sobre riesgo de liquidez.

Las modificaciones, que contienen desgravaciones transitorias específicas para el primer ejercicio anual sobre el que se informa en el que una entidad aplica las modificaciones, son aplicables para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada.

Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos: Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

Las modificaciones a la NIIF 16 añaden requisitos de valoración posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine los "pagos de arrendamiento" o los "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las modificaciones no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la rescisión parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la NIIF 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros **Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023** *(Cifras en Balboas)*

Como parte de las modificaciones, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la NIIF 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada. Si un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones para un período anterior, está obligado a revelar ese hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la NIIF 16.

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.

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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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 del 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.

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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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.

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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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.

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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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:

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:

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

- 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.

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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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.

Ingresos por arrendamiento operativo

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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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.

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:

	2023	2022
Saldos:		
Cuentas por cobrar:		
Cuenta por cobrar accionistas	<u>235,829</u>	<u>219,678</u>
Cuentas por pagar:		
New Jade Development Corp.	<u>2,690,955</u>	<u>2,811,007</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>16,791,250</u>	<u>16,387,518</u>

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

Gastos:

Servicios administrativos

Cellular Tower Group Corp.

179,522

182,768

6. Efectivo y depósitos en fideicomisos

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

	2023	2022
Cuentas corrientes:		
Banco Aliado, S.A.	68,785	9,489
Global Bank Corporation	<u>25,976</u>	<u>1,048,977</u>
	<u>94,761</u>	<u>1,058,466</u>
Depósitos en fideicomiso		
Global Financial Funds	1,007,413	175,145
Global Financial Funds - Reserva	<u>669,051</u>	<u>664,299</u>
	<u>1,676,464</u>	<u>839,444</u>
	<u>1,771,225</u>	<u>1,897,910</u>

Al 31 de diciembre de 2023, 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:

	2023	2022
Cuentas por cobrar clientes	772,456	768,780
PH PDC Costa del Este	<u>314,931</u>	<u>297,377</u>
	<u>1,087,387</u>	<u>1,066,157</u>

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

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

	2023	2022
Corriente	39,116	73,059
De 31 a 60 días	4,967	-
De 61 a 90 días	-	-
De 91 a 120 días	35,012	-
Más de 121 días	693,361	695,721
	<u>772,456</u>	<u>768,780</u>

8. Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantados se detallan a continuación:

	2023	2022
I.T.B.M.S.	1,658,232	1,802,139
Otros gastos pagados por anticipado	851,658	1,614,053
	<u>2,509,890</u>	<u>3,416,192</u>

9. Propiedades disponibles para la venta

Las propiedades disponibles para la venta se detallan a continuación:

	2023	2022
Costos de los inventarios	<u>24,393,246</u>	<u>25,078,871</u>

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

Los activos disponibles para la venta se detallan a continuación:

	2023			Al final del año
	Al inicio del año	Disminución por venta	Reclasificación	
Mejoras	15,947,094	(669,288)	189,749	15,467,555
Terreno	9,131,777	(206,086)	-	8,925,691
	25,078,871	(875,374)	189,749	24,393,246

	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
	21,114,531	(736,352)	4,700,692	25,078,871

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 2023, los activos disponibles para la venta por un total de B/.24,393,246 (2022: B/.25,078,871) están garantizando el fideicomiso para la emisión de los bonos por pagar (**Nota 15**).

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

10. Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de inversión, neta de detallan a continuación:

	2023				
	Al inicio del año	Aumento	Disminución	Reclasificaciones	Al final del año
Costo:					
Locales comerciales	18,410,036	-	-	-	18,410,036
Mejoras a la propiedad	1,344,708	1,287,855	(49,346)	-	2,583,217
	<u>19,754,744</u>	<u>1,287,855</u>	<u>(49,346)</u>	<u>-</u>	<u>20,993,253</u>
Depreciación y amortización acumulada:					
Depreciación y amortización	(82,794)	(199,124)	-	-	(281,918)
	<u>(82,794)</u>	<u>(199,124)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(281,918)</u>
Costo neto	<u>19,671,950</u>	<u>1,088,731</u>	<u>(49,346)</u>	<u>-</u>	<u>20,711,335</u>
	2022				
	Al inicio del año	Aumento	Disminución	Reclasificaciones	Al final del año
Costo:					
Locales comerciales	18,410,036	-	-	-	18,410,036
Mejoras a la propiedad	870,354	821,049	-	(346,695)	1,344,708
Depreciación y amortización acumulada:	-	(90,099)	7,305	-	(82,794)
Costo neto	<u>19,280,390</u>	<u>730,950</u>	<u>7,305</u>	<u>(346,695)</u>	<u>19,671,950</u>

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (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 2023, las propiedades de inversión por un total de B/.20,711,335 (2022: B/.19,671,950) están garantizando el fideicomiso para la emisión de bonos por pagar (Nota 15).

11. Activos y pasivos por arrendamiento financiero

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

	2023	2022
Saldo inicial	605,624	989,598
Amortización del año	<u>(383,974)</u>	<u>(383,974)</u>
	<u>221,650</u>	<u>605,624</u>

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

	2023	2022
Aliado Leasing, S.A.		
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/.23,817, a 98 meses de plazo, con fecha de vencimiento en mayo 2029.	1,295,421	1,489,208
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>170,100</u>	<u>238,093</u>
	<u>1,465,521</u>	<u>1,727,301</u>
Menos:		
Porción corriente	<u>297,335</u>	<u>279,595</u>
Porción no corriente	<u>1,168,186</u>	<u>1,447,706</u>

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

12. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	2023	2022
Cuentas por pagar proveedores	<u>700,915</u>	<u>956,377</u>

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

	2023	2022
Corriente	58,343	35,281
De 31 a 60 días	3,872	904,712
De 61 a 90 días	-	-
De 91 a 120 días	1,641	-
Más de 121 días	<u>637,059</u>	<u>16,384</u>
	<u>700,915</u>	<u>956,377</u>

13. Gastos acumulados por pagar

Los gastos acumulados por pagar se detallan a continuación:

	2023	2022
Otras cuentas por pagar	219,678	219,678
Impuesto sobre la renta	<u>10,922</u>	<u>10,059</u>
	<u>230,600</u>	<u>229,737</u>

14. Préstamo bancario por pagar

El préstamo bancario por pagar se detalla a continuación:

	2023	2022
Global Bank Corporation 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 7.75%. Fianza solidaria de los accionistas.	<u>1,800,000</u>	<u>1,800,000</u>

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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 (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 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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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.

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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

El movimiento de los bonos se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	29,364,000	30,000,000
Redención	<u>(469,000)</u>	<u>(636,000)</u>
	28,895,000	29,364,000
Intereses acumulados por pagar	788,468	-
	<u>29,683,468</u>	<u>29,364,000</u>

16. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos se presentan a continuación:

	2023	2022
Promotora Illumi Costa	<u>235,200</u>	<u>470,400</u>

17. Adelantos de clientes

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de B/.1,533,621 (2022: B/.1,747,100) 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

Las retenciones por pagar se detallan a continuación:

	2023	2022
Ventana Solar, S.A.	-	13,560
MDM Securities, Inc.	-	<u>9,035</u>
	<u>-</u>	<u>22,595</u>

Procosta, S.A.**Notas a los Estados Financieros**
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
*(Cifras en Balboas)***19. Depósitos en garantía**

Los depósitos de garantía se presentan a continuación:

	2023	2022
Depósitos de garantía de alquileres	426,995	398,653
Constructora PDC	6,223	6,223
Depósitos de garantía de electricidad	1,800	-
	<u>435,018</u>	<u>404,876</u>

20. Capital en acciones

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

	2023	2022
10,000 acciones comunes, autorizadas y emitidas, con un valor nominal de B/.1.00 cada una.	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

21. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2023	2022
Amortización de activos por arrendamiento financiero	383,974	383,974
Cuota de mantenimiento	281,237	378,440
Gastos no deducibles	223,687	9,922
Amortización de mejoras de propiedad de inversión	199,124	90,099
Servicios administrativos	179,522	182,768
Honorarios profesionales	116,658	110,927
Comisiones	100,792	132,830
Impuestos	69,885	69,914
Seguros	33,014	40,487
Reparación y mantenimiento	25,703	80,430
Cargos bancarios	11,263	57,590
Otros gastos	6,238	3,476
Legales y notariales	6,028	3,832
Publicidad	2,015	102
Atenciones	987	5,071
Viáticos, viajes y hospedajes	-	230
Papelería, útiles de oficina y bodega	-	1,662
	<u>1,640,127</u>	<u>1,551,754</u>

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

22. 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 2023.

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 2023 y 2022, 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:

	2023	2022
Total, de ingresos gravables	3,472,147	2,536,629
Renta neta gravable (4.67%)	<u>162,149</u>	<u>118,461</u>
Impuesto sobre la renta - 25%	<u>40,537</u>	<u>29,615</u>
Impuesto sobre la renta de bienes inmuebles	<u>49,859</u>	<u>46,807</u>

La tasa vigente del impuesto sobre la renta es 25%. La tasa efectiva del impuesto para la Compañía en 2023 y 2022 es 25%.

23. 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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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

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
- 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 2023 (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:

2023			
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Cuentas por pagar	700,915	700,915	-
Préstamo bancario por pagar	1,800,000	1,800,000	-
Bonos por pagar	29,683,468	-	29,683,468
Arrendamientos financieros por pagar	1,465,521	297,335	1,168,186

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

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 2023 (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.

24. 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.

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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

- **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, 2023		Diciembre 31, 2022		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		
Pasivos financieros:						
Cuentas por pagar	<u>700,915</u>	<u>700,915</u>	<u>956,377</u>	<u>956,377</u>	Precio de mercado	Variables significativas basadas en mercado no observable
Préstamo bancario por pagar	<u>1,800,000</u>	<u>1,800,000</u>	<u>1,800,000</u>	<u>1,800,000</u>	Precio de mercado	Variables significativas basadas en mercado no observable
Bonos por pagar	<u>29,683,468</u>	<u>29,683,468</u>	<u>29,364,000</u>	<u>29,364,000</u>	Precio de mercado	Variables significativas basadas en mercado no observable
Arrendamientos financieros por pagar	<u>1,465,521</u>	<u>1,465,521</u>	<u>1,727,301</u>	<u>1,727,301</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 por pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

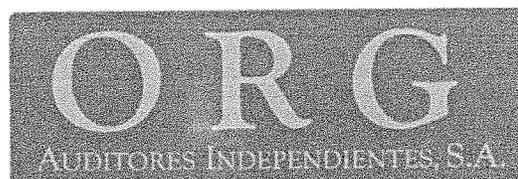
Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

25. Eventos posteriores

La Administración, ha evaluado los eventos posteriores acontecidos luego del 31 de diciembre de 2023, con el objetivo de valorar la necesidad de un posible reconocimiento o revelación en los estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el día 26 de marzo de 2024, fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

* * * * *



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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-219-21)
PROCOSTA, S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-219-21)
PROCOSTA, S.A.**

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 13



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-219-21)
PROCOSTA, S.A.**
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-219-21) Procosta, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-219-21) Procosta, S.A., su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado 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 nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, 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 para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-219-21) Procosta, S.A., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser aprobados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- 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.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

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:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

26 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-219-21)
PROCOSTA, S.A.

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Depósitos en banco	4	<u>1,676,464</u>	<u>839,445</u>
Total de activos		<u>1,676,464</u>	<u>839,445</u>
Patrimonio:			
Aportes del Fideicomitente		1,667,676	835,382
Utilidades acumuladas		<u>8,788</u>	<u>4,063</u>
Total de patrimonio		<u>1,676,464</u>	<u>839,445</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-219-21)
PROCOSTA, S.A.**

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos:		
Intereses ganados	<u>4,885</u>	<u>4,056</u>
Total de ingresos	4,885	4,056
Gastos:		
Honorarios del Fiduciario	(150)	-
Cargo bancario	<u>(10)</u>	<u>-</u>
Total de gastos	<u>(160)</u>	<u>-</u>
Utilidad	<u><u>4,725</u></u>	<u><u>4,056</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-219-21)
PROCOSTA, S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>Aportes del Fideicomitente</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (No auditado)	605,623	7	605,630
Aportes al patrimonio	2,528,613	-	2,528,613
Retiros al patrimonio	(2,298,854)	-	(2,298,854)
Utilidad	-	4,056	4,056
Saldo al 31 de diciembre de 2022	835,382	4,063	839,445
Aportes al patrimonio	2,424,742	-	2,424,742
Retiros al patrimonio	(1,592,448)	-	(1,592,448)
Utilidad	-	4,725	4,725
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>1,667,676</u>	<u>8,788</u>	<u>1,676,464</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-219-21)
PROCOSTA, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
 (Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad	4,725	4,056
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(4,725)	(4,056)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>4,725</u>	<u>4,056</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación	4,725	4,056
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes de patrimonio	2,424,742	2,528,613
Retiros de patrimonio	<u>(1,592,448)</u>	<u>(2,298,854)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>832,294</u>	<u>229,759</u>
Aumento neto de efectivo	837,019	233,815
Efectivo al inicio del año	<u>839,445</u>	<u>605,630</u>
Efectivo al final del año	<u><u>1,676,464</u></u>	<u><u>839,445</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-219-21)
PROCOSTA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Global Financial Funds Corp., Compañía Fiduciaria el cual está incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.4-96 de 16 de febrero de 1996 y Resolución SBP-FID-A-0036-2018.

Procosta, S.A., (como el "Fideicomitente") y Global Financial Funds Corp.,(como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso Global Financial Funds Corp. (GTIA-219-21), mediante Contrato de Fideicomiso del 23 de diciembre de 2021, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos de las Series A, por la suma de hasta B/.30,000,000 que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución No.555-21 de 22 de diciembre de 2021, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Procosta, S.A., a ofrecer Bonos Corporativos por un valor de hasta B/.70,000,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por Procosta, S.A.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las Cuentas Fiduciarias (Ver Nota No.4).
- Los derechos de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre las fincas propiedad del Fideicomitente (Ver Nota No.5) y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% de saldo total de las obligaciones garantizadas.
- Cesión irrevocable e incondicional de los flujos provenientes de los arrendamientos y venta de las fincas de P.H. Panama Desing Center Costa del Este hipotecadas a Global Financial Funds Corp.
- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de Global Financial Funds Corp.

El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a la suma de B/.47,836,464 (2022: B/.47,349,445) de los cuales la suma de B/.1,676,464 (2022: B/.839,445) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.46,160,000 (2022: B/.46,510,000) están conformados por los Derechos Hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-219-21)
PROCOSTA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

El Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso cubre los Bonos de la Serie A de la Emisión Pública de Bonos realizada por el Fideicomitente.

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 142%, (2022:143%), la cual resulta de dividir el valor de venta rápida de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de Fideicomisos.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-219-21) Procosta, S.A., al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y 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. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Clasificación corriente

El Fideicomiso presenta en el estado de situación financiera sus activos clasificados como corrientes.

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fideicomiso espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-219-21)
PROCOSTA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

3.2. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencias pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.3. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

3.3.1 Activos financieros - Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-219-21)
PROCOSTA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

3.4. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca anticresis. Dichos bienes son registrados de acuerdo al valor de mercado de los informes de avalúos.

3.5. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo.

3.6. Gastos

Los honorarios del Fideicomiso se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-219-21)
PROCOSTA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

4. Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2023, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuenta de Concentración	1,007,413	175,146
Cuenta de Reserva	<u>669,051</u>	<u>664,299</u>
	<u>1,676,464</u>	<u>839,445</u>

Los depósitos en banco están conformados por cuentas de ahorro en Global Bank Corporation de conformidad con lo siguiente:

Cuenta de Concentración: En esta cuenta se recibirán los flujos producto de los cánones de arrendamiento y/o venta de los Bienes Inmuebles, incluyendo, pero no limitando, a aquellos correspondientes a los contratos de arrendamiento, así como los pagos de las indemnizaciones que hagan las aseguradoras al Fiduciario bajo las pólizas de seguro de los Bienes Inmuebles con motivo de la ocurrencia de un siniestro, y serán distribuidos por el Fiduciario de conformidad con la cascada de pagos indicada.

Cuenta de Reserva: En esta cuenta se depositarán las sumas necesarias para mantener el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva. El Balance Requerido de la Cuenta de Reserva será aquel monto equivalente a los fondos que sean necesarios para pagar no menos de tres (3) meses del Servicio de Deuda de la Serie A que se encuentren emitidos y en circulación en determinado momento. Los fondos en la Cuenta de Reserva podrán ser invertidos en Instrumentos Elegibles de común acuerdo entre el Fiduciario y el Emisor.

5. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca por la suma de B/.30,000,000 constituida a favor del Fiduciario Global Financial Funds Corp., sobre bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.46,160,000 (2022: B/.46,510,000) según informes de los Avaluadores Inspecciones, Construcciones y Avalúos Panamá, S.A. con fecha del 27 de abril de 2021. (2022: según informes de los Avaluadores Inspecciones, Construcciones y Avalúos Panamá, S.A. con fecha del 27 de abril de 2021).

El valor de mercado de los bienes inmuebles no podrá ser inferior al 125% del monto emitido y en circulación.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-219-21)
PROCOSTA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Al 31 de diciembre de 2023 los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bienes inmuebles	<u>46,160,000</u>	<u>46,510,000</u>

6. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

La Ley No.1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley No.1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 26 de marzo de 2024.



RATINGS

Calificadora
de Riesgo

INFORME DE CALIFICACIÓN

Emisor:

PROCOSTA, S.A.

Sesión de Comité: **27 de marzo de 2024**

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

Calificación otorgada: **BBB (pa)**

(calificación local en Panamá)

Significado de la calificación:

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

Perspectiva: **Estable**

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

Analista: **Ernesto Bazán**

ernesto@ernestobazan.com

Aspectos favorables en la evaluación

- Suficiencia, aunque moderada, para el pago de servicio de deuda.
- Respaldo de fideicomiso de garantía y administración conformado por flujos futuros de alquileres e hipotecas de activos atractivos. Estos últimos 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).

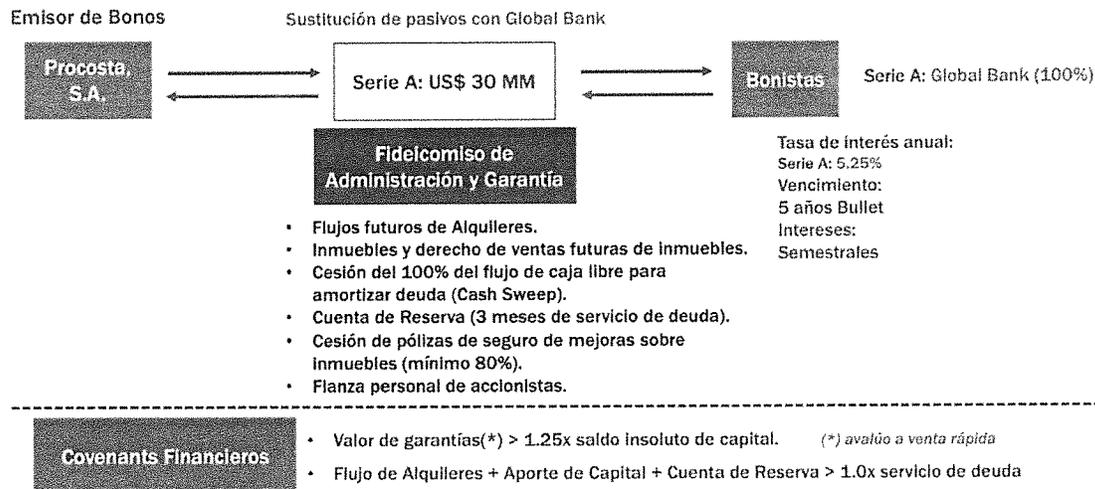
Procosta es el desarrollador inmobiliario del Centro Comercial Panama Design Center (PDC), que fue construido entre febrero 2014 y diciembre 2019. Cuenta con locales comerciales y oficinas de



27,128.95 m². Sus locales comerciales tienen extensión entre 56.31 m² y 1,266.65 m², mientras que las oficinas, entre 57.17 m² y 2,132.74 m². 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 2023 el emisor reflejó en sus estados financieros, activos totales por US\$ 50.96 millones, patrimonio neto negativo en US\$ 4.59 millones y pérdida del ejercicio por US\$ 0.63 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 edeudamiento 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

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, el 92% aproximadamente se encuentran arrendados (según m²).

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 irrecuperables que implica establecerse para iniciar operaciones, principalmente para el caso de los clientes de mayor espacio arrendado.

Durante el año 2023, los ingresos por arrendamiento se incrementaron respecto del año 2022, de US\$2.52 millones a US\$ 3.11 millones, principalmente por mayor ocupación de inmuebles alquilados. Por su parte, las ventas durante el año 2023 también tuvieron un incremento (de US\$ 0.72 millones a US\$ 1.11 millones), como producto de ventas materializadas con pagos diferidos. Para los años 2024, 2025 y 2026 se estima crecimientos de 5% en ingresos por alquileres. Los ingresos por mantenimiento se estiman en el equivalente al 4% de los ingresos por alquileres.

El crecimiento de operaciones inmobiliarias y la mayor complejidad del Centro Comercial incrementaron los gastos administrativos y de ventas de US\$ 1.08 millones a US\$ 2.01 millones (sin incluir depreciación y amortización). A pesar del incremento, la generación de flujos operativos sigue siendo superior a los US\$ 2.3 millones anuales, cifra que debería mantenerse en un nivel similar o algo superior para los años



siguientes de vigencia de la emisión. Dicha cifra resulta superior al pago anual de intereses, generándose un ratio de cobertura de servicio de deuda superior estimado en 1.59x y 1.68x para los años 2024 y 2025, tendiendo en cuenta que la estructura contempla el pago total de principal de bonos al vencimiento ("bullet").

La estructura de la deuda contempla una cuenta "cash sweep" que permite amortizaciones parciales en función de la disponibilidad de flujo de caja generado por excedentes. En tal sentido, se han realizado dos amortizaciones parciales del principal de emisión por US\$ 694 miles y US\$ 801 miles en 2022 y 2023, respectivamente. Se estima que durante los años 2024 y 2025, la generación de excedentes de efectivo le podría permitir amortizar aproximadamente un total en ambos años de US\$ 1.53 millones del principal de deuda.

Proyección de la Generación de Flujo de Caja y Capacidad de Pago de la Estructura					
	2022	2023	2024	2025	2026
Flujo de Ingresos					
Por Alquileres	2,525	3,107	3,262	3,425	3,597
Por Ventas	720	1,120	1,120	1,120	1,120
Por Mantenimiento	101	124	130	137	144
Flujo de Ingresos Operativos	3,346	4,351	4,513	4,682	4,861
Gastos de Administración y Ventas	(1,077)	(2,012)	(2,113)	(2,218)	(2,329)
Flujo de Ingresos Operativos Netos	2,269	2,339	2,400	2,464	2,531
Intereses					
Principal	(1,575)	(1,539)	(1,514)	(1,467)	(1,415)
	-	-	-	-	(26,954)
Servicio de Deuda	(1,575)	(1,539)	(1,514)	(1,467)	(28,369)
Flujo de Caja Libre	694	801	886	997	-25,837
Saldo Deudor al Inicio del período	30,000	29,306	28,837	27,951	26,954
Amorización del principal con Flujo de Ingresos Operativos Netos					(26,954)
Amorización del principal desde cuenta Cash Sweep	(636)	(469)	(532)	(997)	-
Saldo Deudor al final del período	29,306	28,837	27,951	26,954	-
<i>cifras en US\$ miles</i>					
Ratio de Cobertura de Intereses	1.44	1.52	1.59	1.68	1.79
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda	1.44	1.52	1.59	1.68	0.09

Para el año 2026 resultaría un saldo de principal de US\$ 27.0 millones para sea refinanciado (en un nuevo crédito bancario o una nueva emisión de bonos). El riesgo de "refinanciamiento" es uno de los más relevantes en la estructura; no obstante, resulta atenuado considerando la apreciación inmobiliaria esperada en los próximos años y los resultados comerciales que generarán excedentes de generación de efectivo e impactarán positivamente a la estructura a través de una menor deuda.

Evaluación

EB RATINGS valora positivamente la calidad inmobiliaria de los activos que generan y la calidad crediticia de los flujos provenientes de clientes del Emisor 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.



RATINGS

Calificadora
de Riesgo

INFORME DE CALIFICACIÓN

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– permite cumplir con satisfacción el servicio de la deuda, con excepción del último periodo en que debe producirse el pago del principal de la deuda (estimado en US\$ 27 millones). Para los años 2024, 2025 y 2026, el índice de cobertura de intereses se estima en 1.59x, 1.68x y 1.79x, respectivamente.

La calificadora pondera también la estructura de financiamiento, con mitigantes de riesgo como la cuenta “cash sweep” (que permite redenciones parciales anticipadas), así como también la cuenta de reserva por un cupón semestral (que permite cubrir necesidades de liquidez ante casos de eventos inesperados), y finalmente, las garantías (de inmueble y de flujos cedidos a un fideicomiso de administración y garantía) donde los flujos operativos netos cubren el servicio de deuda (excepto al vencimiento) y el valor comercial de los inmuebles cubren 1.71x el saldo del principal de la deuda.

Con relación al riesgo de refinanciamiento, éste es uno de los principales limitantes en la calificación de riesgo. No obstante, se ha tenido en cuenta que mientras que el saldo deudor de la emisión es esperadamente decreciente, la apreciación inmobiliaria es esperadamente creciente, generándose un ratio 1.91x de cobertura de garantía inmobiliaria respecto del principal (versus 1.64x al inicio del periodo). Adicionalmente, otro elemento que es atenuante en el riesgo de refinanciamiento es la estabilidad y antecedentes de flujos con arrendatarios que han demostrado capacidad de pago en sus obligaciones y estabilidad de sus operaciones.



ANEXO 1

CALIFICACIÓN OTORGADA

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

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

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

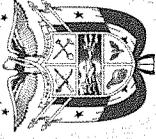
(***) A futuro, es más probable que la calificación se mantenga en la misma escala a que se modifique.

DISCLAIMER

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



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



REPUBLICA DE PANAMA
1. 4. 24 8/ 8.00
POSTALIA 433

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 nombre, a
3 los veintisiete (27) días del mes de marzo del año (2024), 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 personalmente
6 **ABRAHAM SASPORTES**, varón, venezolano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad
7 personal número E- ocho- ciento diecinueve mil ciento setenta y seis (No. E-8-119176) actuando en
8 calidad de Presidente y, **MARVELA GOMEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de cédula de
9 identidad ocho- cuatrocientos cincuenta – ciento sesenta y cuatro (8-450-164), actuando en calidad de
10 Directora Financiera de la empresa **PROCOSTA, S.A.**, debidamente inscrita a la Ficha número ocho dos
11 ocho siete nueve dos (828792), Documento dos cinco seis seis ocho cuatro (2566884), de la sección
12 Micropelículas (mercantil) del Registro Público de la República de Panamá, todos con residencia en la
13 República de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de
14 dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo ocho- dos mil (8-2000) de (22) de mayo
15 de dos mil (2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por lo que
16 declaran bajo gravedad de juramento de lo siguiente:----- **A.** Que como firmantes ha revisado el Estado
17 Financiero Anual correspondiente al período comprendido del uno (1) de enero al treinta y uno (31) de
18 diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----**B.** Que a nuestros juicios, los Estados Financieros no
19 contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre
20 hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley (1) de mil novecientos noventa
21 y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en
22 dicho informe no sean tendencias o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.--
23 -----**C.** Que a nuestro juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida
24 en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los
25 resultados de la operación de **PROCOSTA, S.A.**, para el período correspondiente del uno (1) de enero al
26 treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).-----**D.** Que los firmantes:-----**D.1** Son
27 responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.-----**D.2** Han
28 diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre
29 **PROCOSTA, S.A.**, se han hechas de su conocimiento, particularmente durante en período en el que los
30 reportes han sido preparados.-----**D.3** Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre

310545

1 la efectividad de los controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.----E. Que
2 los firmantes hemos revelado a los auditores de Procosta, S.A. lo siguiente:-----E.1 Todas las deficiencias
3 significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar
4 negativamente la capacidad de **PROCOSTA,S.A.**, para registrar, procesar y reportar información
5 financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-E.2 Cualquier
6 fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol
7 significativo en la ejecución de los controles internos de **PROCOSTA,S.A.**---F. Que los firmantes hemos
8 revelado a los auditores externos la existencia o no cambios significativos en los controles internos de
9 **PROPCOSTA**, So cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles
10 con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con
11 respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----Esta declaración la
12 hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de
13 Panamá.---El suscrito Notario hace constar que ha extendido la presente Declaración Jurada en presencia
14 de los testigos instrumentales los señores, **CELIDETH JARAMILLO**, portador de la cédula número ocho
15 – novecientos veintinueve – cuatrocientos siete (8-929-407), y **TOMAS VILLARREAL**, portador de la
16 cedula número cuatro-noventa y nueve-mil ochocientos diez (4-99-1810). Ambos mayores de edad,
17 vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme,
18 le impartieron y firmamos todos para constancia por ante mí, que doy fe. -----

19 **LOS COMPARECIENTES:**

20 

21 **ABRAHAM SASPORTES**

22 PRESIDENTE



23 

24 **MARVELA GOMEZ**

25 DIRECTORA FINANCIERA



26 **LOS TESTIGOS:**

27 
28 **CELIDETH JARAMILLO**

29 **Lic. Julio César De León Valdivia**
30 Notario Público Décimo



31 
32 **TOMAS VILLARREAL**