

PROCOSTA,S.A

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

AL CIERRE DE 31 DE MARZO 2023



PDC

**PANAMA DESIGN CENTER
COSTA DEL ESTE**

PDC Oficinas Corporativas / Locales

REPÚBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

TRIMESTRE TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2023

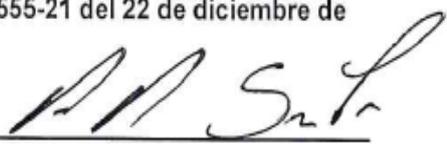
RAZON SOCIAL DEL EMISOR	PROCOSTA, S. A
VALORES QUE HA REGISTRADO	Bonos Corporativos
DOMICILIO COMERCIAL	Panamá, República de Panamá Carrasquilla, Calle 2da Este, Plaza Durex
DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO	gerenciafinanzas@teyco.com
NÚMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR	397-8888
NOMBRE DEL CONTACTO DEL EMISOR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

TABLA DE CONTENIDO

I PARTE

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

II PARTE

Estados Financieros al 31 de marzo de 2023.....	3
---	---

III PARTE

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

IV PARTE

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

V PARTE

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

I.PARTE

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

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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

El Emisor es una empresa inmobiliaria propietaria del Centro Comercial Panama Deming Center (PDC). El Emisor fue constituido con el propósito de llevar mediante la contratación y gestión de los servicios de empresas especializadas, el diseño, construcción, arrendamiento, venta y administración de los locales comerciales y oficinas de su propiedad.

Panama Desing Center (PDC) se compone:

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

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

A- LIQUIDEZ

Los activos para el cierre del 31 de marzo de 2023 totalización \$50.2 MM que representan una disminución de -\$4.2 MM comparado con el cierre del 2022 (\$54.4 MM). Esto como efecto de la disminución de los rubros de las cuentas por cobrar entre partes relacionadas, saldo que fueron cancelados a la fecha de dicho informe.

RECURSOS DE CAPITAL

El Emisor al 31 de marzo de 2023 presentó un patrimonio que totalizó en -\$ 2.1 MM en comparación al cierre de 2022

B- RESULTADO DE LAS OPERACIONES

El Emisor para el trimestre terminado al 31 de marzo de 2023 reporta una pérdida de \$-0.2M, esto considerando que para el primer trimestre del año no se efectuaron ventas, ya que el giro de negocio de la compañía es alquiler de oficinas administrativas.

C- ANALISIS DE PERSPECTIVAS

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

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

Para seguir impulsando los proyectos el Emisor ha iniciado un proceso de ventas en línea en donde se envían a los clientes los recorridos virtuales de las propiedades para que los prospectos no tengan que exponerse al virus, pero que puedan visitar los proyectos.

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

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, por ende, está sujeto a los riesgos inherentes al mercado financiero y entorno económico panameño en general.

2

II. PARTE

Estados financieros del Emisor correspondientes al trimestre terminado el 31 de marzo de 2023. **(Ver Anexo 1).**

III. PARTE

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

IV. PARTE

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

V. PARTE

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

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

PROCOSTA, S.A.

INFORMES FINANCIEROS

(NO AUDITADOS)

Al 31 de March de 2023

Balance General Comparativo

AL 3/31/2023

			<u>\$Current</u>	<u>\$Previous</u>	<u>Variance</u>	<u>%</u>
			31-Mar-23	31-Mar-22		
ACTIVOS						
10-Activo Corriente						
102	Bancos	1	521,942.94	443,506.26	78,436.68	17.69
102.01	Bancos Fideicomiso	2	1,433,059.82	988,861.54	444,198.28	44.92
104	Clientes	3	782,898.77	1,326,731.33	-543,832.56	-40.99
104-1	Relacionadas		0.00	508,143.49	-508,143.49	-100.00
104-2	Cuentas por Cobrar Accionistas	4	219,677.65	0.00	219,677.65	0.00
104-3	Cuentas por cobrar varias	5	326,840.65	201,288.44	125,552.21	62.37
105	Gastos anticipados	6	1,431,851.90	3,929,454.26	-2,497,602.36	-63.56
106	Adelantos a Constructora		0.00	5,789,346.26	-5,789,346.26	-100.00
107	Varios	7	37,195.16	0.00	37,195.16	0.00
108	Oficinas alquiladas y para alquiler	8	43,325,505.69	30,185,102.85	13,140,402.84	43.53
Total			<u>48,078,972.58</u>	<u>43,372,434.43</u>	<u>4,706,538.15</u>	<u>10.85</u>
110-Activo Largo Plazo						
112	Activo fijo	9	1,666,805.71	876,283.09	790,522.62	90.21
113	Activo por derecho de uso	10	509,630.18	893,604.38	-383,974.20	-42.97
Total			<u>2,176,435.89</u>	<u>1,769,887.47</u>	<u>406,548.42</u>	<u>22.97</u>
112-Activo fijo						
112001	Terrenos		0.00	9,339,463.65	-9,339,463.65	-100.00
Total			<u>0.00</u>	<u>9,339,463.65</u>	<u>-9,339,463.65</u>	<u>-100.00</u>
TOTAL ACTIVOS			<u>50,255,408.47</u>	<u>54,481,785.55</u>	<u>-4,226,377.08</u>	<u>-7.76</u>
OBLIGACIONES						
20-Pasivo Corriente						
202	Préstamos a Corto Plazo	11	-1,800,000.00	-2,810,465.33	1,010,465.33	-35.95
203	Acreedores	12	-603,594.51	-943,675.14	340,080.63	-36.04
204	Otros pasivos	13	-1,025,027.65	-1,071,244.01	46,216.36	-4.31
205	Instituciones (acreedor)	14	1,768,528.38	-54,069.41	1,822,597.79	-3,370.85
206	Obligaciones a Pagar	15	-2,788,686.99	-738,556.54	-2,050,130.45	277.59
206-1	Cuentas por pagar varias		0.00	-13,069.91	13,069.91	-100.00
207	Depositos de Garantia	16	-404,875.74	-310,961.68	-93,914.06	30.20
Total			<u>-4,853,656.51</u>	<u>-5,942,042.02</u>	<u>1,088,385.51</u>	<u>-18.32</u>
21-Pasivo no Corriente						
211	Préstamos a largo plazo	17	-31,027,438.34	-31,641,838.24	614,399.90	-1.94
214	Adelantos de Clientes	18	-1,872,839.20	-2,887,319.91	1,014,480.71	-35.14
215	Cuentas por Pagar Accionistas	19	-16,662,037.71	-15,263,290.49	-1,398,747.22	9.16
216	Retenciones por pagar		0.00	-1,117,371.84	1,117,371.84	-100.00
Total			<u>-49,562,315.25</u>	<u>-50,909,820.48</u>	<u>1,347,505.23</u>	<u>-2.65</u>
TOTAL OBLIGACIONES			<u>-54,415,971.76</u>	<u>-56,851,862.50</u>	<u>2,435,890.74</u>	<u>-4.28</u>
CAPITAL						
30-Capital en Acciones						
301	Acciones Pagadas	20	-10,000.00	-10,000.00	0.00	0.00
305	Resultados	21	2,145,462.25	2,145,462.25	0.00	0.00
Total			<u>2,135,462.25</u>	<u>2,135,462.25</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
TOTAL CAPITAL			<u>2,135,462.25</u>	<u>2,135,462.25</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Utilidad o (Pérdida) del Periodo			-2,025,101.04	-234,614.70	-1,790,486.34	
			<u>50,255,408.47</u>	<u>54,481,785.55</u>	<u>(4,226,377.08)</u>	<u>-7.76</u>

Informe de Ganancias y Pérdidas

Desde 1/1/2023 Al 3/31/2023

	<u>\$Current</u>	<u>\$Previous</u>	<u>Variance</u>	<u>%</u>
	31-Mar-23	31-Mar-22		
INGRESOS				
50 - Ingresos por Ventas				
502 - Ingresos por Alquiler Locales				
502001 - Ingresos por Alquiler Locales	731,694.37	625,969.00	105,725.37	16.89
Total 502 - Ingresos por Alquiler Locales	731,694.37	625,969.00	105,725.37	16.89
Total 50 - Ingresos por Ventas	731,694.37	625,969.00	105,725.37	16.89
51 - Otros ingresos				
512 - Servicios Administrativos				
512001 - Otros Ingresos	89,955.94	775.87	89,180.07	11,494.20
Total 512 - Servicios Administrativos	89,955.94	775.87	89,180.07	11,494.20
Total 51 - Otros ingresos	89,955.94	775.87	89,180.07	11,494.20
TOTAL INGRESOS	821,650.31	626,744.87	194,905.44	31.10
GASTOS				
70 - Gastos de Administración				
701 - Gastos Generales				
701002 - Utiles y Papelerias	0.00	-104.27	104.27	-100.00
701010 - Gastos Legales	-3,250.01	-475.77	-2,774.24	583.11
701017 - Multas	0.00	-400.00	400.00	-100.00
701018 - Atenciones	-321.66	-558.55	236.89	-42.41
711101 - Cuota de mantenimiento PH	-84,586.30	-122,462.13	37,875.83	-30.93
711102 - Seguro	-11,377.28	-20,038.00	8,660.72	-43.22
711103 - Honorarios profesionales	-14,307.11	-10,866.36	-3,440.75	31.66
711104 - Servicios Administrativos	-44,459.24	-4,174.80	-40,284.44	964.94
711106 - Cargos Bancarios	0.00	-4.40	4.40	-100.00
711110 - Gastos no deducibles	-71,199.10	0.00	-71,199.10	0.00
Total 701 - Gastos Generales	-229,500.70	-159,084.28	-70,416.42	44.26
705 - Deprec. y Amortiz.				
705004 - Amortizac. Mejoras	-39,624.44	-22,049.34	-17,575.10	79.71
705005 - Deprec. Activo por derecho de uso	-95,993.55	-95,993.55	0.00	0.00
Total 705 - Deprec. y Amortiz.	-135,617.99	-118,042.89	-17,575.10	14.89
706 - Impuestos y Tasas				
706006 - Impuesto Inmueble	0.00	0.00	0.00	0.00
706008 - Impuestos 2% 3%	-13,653.51	0.00	-13,653.51	0.00
Total 706 - Impuestos y Tasas	-13,653.51	0.00	-13,653.51	0.00
Total 70 - Gastos de Administración	-378,772.20	-277,127.17	-101,645.03	36.68
71 - Gastos de Comercialización				
711 - Comercialización General				
711003 - Publicidad	-83.40	0.00	-83.40	0.00
711006 - Comisiones	-23,688.24	-28,973.52	5,285.28	-18.24
Total 711 - Comercialización General	-23,771.64	-28,973.52	5,201.88	-17.95

Informe de Ganancias y Pérdidas

Desde 1/1/2023 Al 3/31/2023

	<u>\$Current</u>	<u>\$Previous</u>	<u>Variance</u>	<u>%</u>
	31-Mar-23	31-Mar-22		
712 - Remuneraciones				
712004 - Comision en Ventas	0.00	0.00	0.00	0.00
715 - Rep. y Mantenimiento				
715002 - Mant. en General	-11,020.52	-29,378.79	18,358.27	-62.49
Total 715 - Rep. y Mantenimiento	<u>-11,020.52</u>	<u>-29,378.79</u>	<u>18,358.27</u>	<u>-62.49</u>
Total 71 - Gastos de Comercialización	<u>-34,792.16</u>	<u>-58,352.31</u>	<u>23,560.15</u>	<u>-40.38</u>
TOTAL GASTOS	<u>-413,564.36</u>	<u>-335,479.48</u>	<u>-78,084.88</u>	<u>23.28</u>
FINANCIACIÓN				
80 - Gastos Financieros				
801 - Intereses				
801001 - Intereses bancarios	0.00	-59,355.49	59,355.49	-100.00
Total 801 - Intereses	<u>0.00</u>	<u>-59,355.49</u>	<u>59,355.49</u>	<u>-100.00</u>
804 - Comisiones y Gastos Bancarios				
804001 - Comisiones bancarias	-445.13	-7,276.61	6,831.48	-93.88
Total 804 - Comisiones y Gastos Bancarios	<u>-445.13</u>	<u>-7,276.61</u>	<u>6,831.48</u>	<u>-93.88</u>
805 - Intereses préstamos				
805001 - Intereses préstamos	-421,473.97	-412,440.50	-9,033.47	2.19
805003 - Intereses Ayuda Financ. Covid-19	-201,756.60	0.00	-201,756.60	0.00
Total 805 - Intereses préstamos	<u>-623,230.57</u>	<u>-412,440.50</u>	<u>-210,790.07</u>	<u>51.11</u>
Total 80 - Gastos Financieros	<u>-623,675.70</u>	<u>-479,072.60</u>	<u>-144,603.10</u>	<u>30.18</u>
TOTAL FINANCIACIÓN	<u>-623,675.70</u>	<u>-479,072.60</u>	<u>-144,603.10</u>	<u>30.18</u>
OTROS INGRESOS Y GASTOS				
90 - Ingresos y Gastos Varios				
901 - Impuestos				
901001 - Impuesto de Ganancia de Capital	0.00	-46,807.49	46,807.49	-100.00
Total 901 - Impuestos	<u>0.00</u>	<u>-46,807.49</u>	<u>46,807.49</u>	<u>-100.00</u>
Total 90 - Ingresos y Gastos Varios	<u>0.00</u>	<u>-46,807.49</u>	<u>46,807.49</u>	<u>-100.00</u>
TOTAL OTROS INGRESOS Y GASTOS	<u>0.00</u>	<u>-46,807.49</u>	<u>46,807.49</u>	<u>-100.00</u>
Utilidad o (Pérdida) del Periodo				
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	<u>(215,589.75)</u>	<u>(234,614.70)</u>	<u>\$19,024.95</u>	<u>0.00</u>

Panamá, 14 de abril de 2023

Señores

SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES

Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **PROCOSTA, S.A.**, para garantizar la suma de US\$30,000,000.00 de la Serie A de la emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta US\$70,000,000.00 emitidos en forma nominativa y registrada sin cupones, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.555-21 del 22 de diciembre de 2021, certifica al 31 de Marzo de 2023, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha
Cuenta de Ahorros	50-304-00260-6		730,541.06		
Cuenta de Ahorros	50-304-00259-8		512,788.10		
Hipotecas	Fincas varias, propiedad de PROCOSTA, S.A.	81	46,510,000.00	ICAPSA	27-abr-21
Total			47,753,329.16		

II. Bienes Cedidos:

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

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

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza del Incendio	#03B80741	Assa Compañía de Seguros, S.A.	20/12/2023

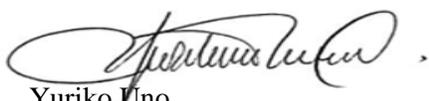
III. El Contrato de Fideicomiso establece Cobertura de Garantía Inmobiliaria, en la cual el valor de venta rápida del Bien Inmueble según avalúo no será menor al 125% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A (o de las Series Subsiguientes) emitidos y en circulación. La cobertura que resulta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

sep-22	dic-22	mar-23
143%	143%	143%

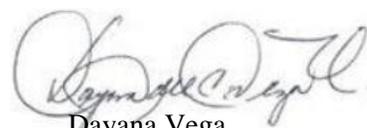
Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos