

**PROCOSTA,S.A**

**FORMULARIO IN-T**

**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**

**AL CIERRE DE 30 DE JUNIO 2023**



**PDC**

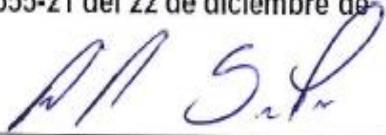
**PANAMA DESIGN CENTER  
COSTA DEL ESTE**

PDC Oficinas Corporativas / Locales

REPÚBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 de junio 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	gerenciaproyectos@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	 Abraham Sasportes

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

## TABLA DE CONTENIDO

### I PARTE

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

### II PARTE

Estados Financieros al 30 de junio 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 m<sup>2</sup>, los locales comerciales van desde 67 M<sup>2</sup> y las oficinas desde 47m<sup>2</sup>.
- 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 período al 30 de junio de 2023 totalización \$51.2 MM que representan una disminución de -\$0.7 MM comparado con el cierre de diciembre 2022 (\$51.9 MM). Esto como efecto de la disminución de los rubros de los activos mantenidos para la venta, para el período comprendido al cierre de junio 2023 se estableció la venta de un inmueble, impactando de manera positiva en los resultados de la sociedad.

Los activos disponibles para la venta representan el 48% de los activos totales al 30 de junio de 2023, este rubro representa el inventario de locales y oficinas disponibles para la venta y arrendamiento.

El índice de liquidez del Emisor al 30 de junio de 2023 resulto por 10, esto como resultado que a corto plazo mantiene un pago de obligación por \$1.8 MM.

#### RECURSOS DE CAPITAL

Para el cierre de junio 2023 los pasivos totalizaron \$55.6 MM lo que representa una disminución del \$0.3 MM principalmente en los rubros de pagos a proveedores y la amortización de obligaciones que mantiene la sociedad sobre Leasing de equipos. Adicional, al cierre de junio 2023 el emisor realizo el prepago anticipado de la obligación de deuda que mantenía, producto de la venta del local realizada.

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

El Emisor para el trimestre terminado al 30 de junio 2023 reporta una ganancia operativa \$0.3M, reflejándose un incremento en comparación al mismo período del 2022.

Los ingresos del Emisor para el período de junio 2023 fueron por \$1.7 MM, principalmente por la venta de inmuebles y alquileres comerciales.

Los gastos de generales y administrativo al cierre están compuesto por gastos por \$1.2 MM compuesto por gastos de mantenimiento, impuestos, seguros, administrativos; entre otros.

Para el cierre interino de junio la compañía finalizó con un déficit de \$-0.4 MM; para el cierre de este mismo período el emisor presentó déficit por \$-0.9 MM. considerando los resultados presentados en este mismo período que descendieron a

## **ANALISIS DE PERSPECTIVAS**

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.

## **II. PARTE**

Estados financieros del Emisor correspondientes al trimestre terminado el 30 de junio 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:

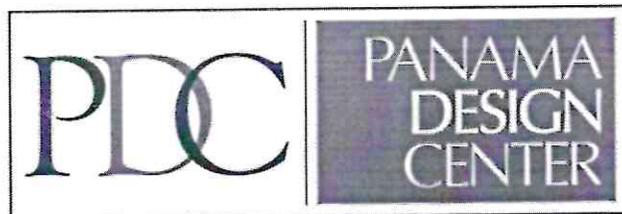
Página de la Superintendencia de Mercado de Valores: ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa))

# PROCOSTA, S.A

## Cifras Financieras (No Auditadas)

---

AL CIERRE DE JUNIO 2022  
(NO AUDITADAS)



---

Firma: Lissy González

Contador Público Autorizado

# Procosta, S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 30 de Junio de 2023

	Al 30 de Junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y bancos	893,781	1,897,910
Cuentas por cobrar	1,256,913	1,066,157
Gastos pagados por adelantado	3,021,476	3,416,192
Activos disponibles para la venta	24,764,201	25,078,871
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>29,936,371</b>	<b>31,459,130</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Propiedad de inversión, neta	20,594,652	19,671,950
Activos por derecho de uso	413,637	605,624
Cuentas por cobrar accionistas	219,678	219,678
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>21,227,966</b>	<b>20,497,252</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>51,164,337</b>	<b>51,956,382</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Prestamos por pagar	1,800,000	1,800,000
Arrendamientos	133,011	279,595
Gastos Acumulados por pagar	329,412	229,737
Cuentas por pagar	740,500	956,377
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>3,002,924</b>	<b>3,265,709</b>
<b>Pasivo no corriente</b>		
Arrendamientos	1,465,521	1,447,706
Bonos por pagar	29,175,000	29,364,000
Ingresos diferidos	352,800	470,400
Adelantos de clientes	1,790,462	1,747,100
Retenciones por pagar	0	22,595
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	2,764,714	2,811,007
Cuentas por pagar accionistas	16,660,554	16,387,518
Deposito en garantía	398,135	404,876
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>52,607,186</b>	<b>52,655,202</b>
<b>TOTAL DE PASIVO</b>	<b>55,610,110</b>	<b>55,920,911</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital social autorizado	10,000	10,000
Utilidades retenidas	-4,455,772	-3,974,529
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>	<b>-4,445,772</b>	<b>-3,964,529</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>51,164,337</b>	<b>51,956,382</b>

# Procosta, S.A.

## Estado de Resultado

Por el período terminado al 30 de junio de 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>INGRESOS</b>		
Ingresos sobre alquiler	1,460,086	1,231,777
Ingresos sobre ventas	210,054	720,116
<b>Total de Ingresos</b>	<b>1,670,140</b>	<b>1,951,892</b>
<b>COSTOS DE VENTA</b>		
Costos de Venta	-151,269	-716,482
<b>Total de Costos de Venta</b>	<b>-151,269</b>	<b>-716,482</b>
<b>Gastos Generales y administrativos</b>		
Gastos Generales y administrativos	-1,225,107	-1,164,962
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	<b>-1,225,107</b>	<b>-1,164,962</b>
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>293,764</b>	<b>70,449</b>
<b>Otros Ingresos (gastos)</b>		
Otros Ingresos	160,672	34,326
Impuesto a las ganancias de capital	0	-46,807
Gastos financieros	-935,680	-961,462
<b>Total de otros gastos y gastos financieros</b>	<b>-775,008</b>	<b>-973,943</b>
<b>Déficit del período</b>	<b>-481,243</b>	<b>-903,495</b>

Panamá, 13 de Julio 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 30 de Junio 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		780,969.77		
Cuenta de Ahorros	50-304-00259-8		5,417.64		
Hipotecas	Fincas varias, propiedad de PROCOSTA, S.A.	81	46,510,000.00	ICAPSA	27-abr-21
Total			47,296,387.41		

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.

<b>dic-22</b>	<b>mar-23</b>	<b>jun-23</b>
143%	143%	143%

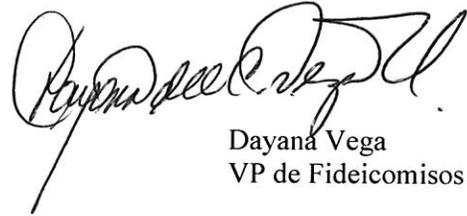
Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yunko Uno  
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos