

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

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

Trimestre terminado al 30 de septiembre 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
RESOLUCIÓN 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

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 septiembre 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 Fideicomitido.....	3
---	---

V PARTE

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

I.PARTE

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

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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

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

Panama Desing Center (PDC) se compone:

- Centro comercial de locales comerciales y oficinas de 24,496.20 m2, los locales comerciales van desde 67 Mts2 y las oficinas desde 47 Mts2.
- Cuenta con 106 espacios para locales comerciales y oficinas.

Presentamos nuestra información financiera, para el tercer 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 30 de septiembre de 2023 totalización \$51.1 MM que representan una disminución de -\$815 K comparado con el cierre del 2022 (\$51.9 MM). Esto como efecto de la disminución de los rubros de gastos pagados por adelantado, activos disponibles para la venta y activos por derecho de uso y el aumento en las propiedades de inversión.

La propiedad de inversión que representa un 40% sobre el total de activos al 30 de septiembre 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 septiembre 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 del 30 de septiembre de 2023 los pasivos totalizaron \$55.8 MM lo que representa una disminución de \$0.1MM, comparado al cierre de 2022 (\$55.9MM), principalmente en los rubros de pagos a proveedores, arrendamiento financiero.

B- RESULTADO DE LAS OPERACIONES

El Emisor para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023 reporta una ganancia operativa de \$0.4 MM, reflejándose un incremento en comparación al mismo periodo del 2022.

Los ingresos del Emisor para el periodo de septiembre 2023 fueron por \$2.8 MM, principalmente por la venta de inmuebles y alquileres comerciales.

Los gastos de generales y administrativo al cierre están compuestos por gastos por \$1.8 MM compuesto por gastos de mantenimiento, impuestos, seguros, administrativos, entre otros.

Para el cierre interino de septiembre 2023, la Compañía finalizó con un déficit de \$ - 0.6 MM; para el cierre de este mismo periodo el Emisor presentó déficit por \$ - 1.3 MM.

C- ANALISIS DE PERSPECTIVAS

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.

II. PARTE

Estados financieros Intermedios del Emisor correspondientes al trimestre terminado el 30 de septiembre 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 fideicomitado. **(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

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

AL CIERRE DE 30 DE SEPTIEMBRE 2023



Procosta, S.A.

CONTENIDO

REFRENDO DEL CONTADOR PUBLICO	I
-------------------------------	---

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	4
--------------------------------	---

Estado de Ganancias o Pérdidas	5
--------------------------------	---

Estado de Cambios en el Patrimonio	6
------------------------------------	---

Estado de Flujos de Efectivo	7
------------------------------	---

Notas a los Estados Financieros	8
---------------------------------	---

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan a la sociedad PROCOSTA, S.A., en adelante "la compañía" los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2023, Estado de Ganancia y Perdida, Estado de Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo por el periodo de los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otras informaciones explicativas.

Responsabilidad de La Administración para los Estados Financieros Intermedios

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener control relevante para la presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de errores materiales, así como de la aplicación de políticas contables apropiadas.

Conclusión del Contador Público Autorizado

Como resultado del análisis y revisión, podemos concluir que los estados financieros intermedios adjuntos, fueron presentados razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de PROCOSTA, S.A. al 30 de septiembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por los nueve meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).


Evelyn Suárez
CPA No. 0397-2010

14 de noviembre de 2023
Panamá, República de Panamá

Procosta, S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

	Nota	Al 30 de septiembre de 2023 (No auditado)	Al 31 de diciembre de 2022 (No auditado)
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y bancos	5	1,655,498	1,897,910
Cuentas por cobrar	7	1,103,220	1,066,157
Gastos pagados por adelantado	8	2,766,318	3,416,192
Activos disponibles para la venta	9	24,484,189	25,078,871
Total de activos corrientes		30,009,225	31,459,130
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión, neta	10	20,595,143	19,671,950
Activos por derecho de uso	11	317,643	605,624
Cuentas por cobrar accionistas	6	219,678	219,678
Total de activos no corrientes		21,132,464	20,497,252
Total de activos		51,141,689	51,956,382
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Prestamos por pagar	14	1,800,000	1,800,000
Arrendamientos	11	89,152	279,595
Gastos Acumulados por pagar	13	513,665	229,737
Cuentas por pagar	12	669,859	956,377
Total de pasivos corrientes		3,072,676	3,265,709
Pasivo no corriente			
Arrendamientos	11	1,443,413	1,447,706
Bonos por pagar	15	29,175,000	29,364,000
Ingresos diferidos	16	513,678	470,400
Adelantos de clientes	17	1,801,228	1,747,100
Retenciones por pagar	18	-	22,595
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	6	2,722,143	2,811,007
Cuentas por pagar accionistas	6	16,662,038	16,387,518
Deposito en garantía	19	415,734	404,876
Total de pasivos corrientes		52,733,233	52,655,202
Total de pasivos		55,805,909	55,920,911
PATRIMONIO			
Capital social autorizado	20	10,000	10,000
Utilidades retenidas		-4,674,220	-3,974,529
Total de patrimonio		-4,664,220	-3,964,529
Total de pasivos y patrimonio		51,141,689	51,956,382

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Procosta, S.A.**Estado de Ganancias o Pérdidas**

Para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

	Nota	2023 (No auditado)	2022 (No auditado)
INGRESOS			
Ingresos sobre alquiler		2,265,647	1,901,960
Ingresos sobre ventas		510,054	720,116
Total de Ingresos		2,775,701	2,622,076
COSTOS DE VENTA			
Costos de Venta		-480,626	-768,404
Total de Costos de Venta		-480,626	-768,404
GASTOS			
Gastos Generales y administrativos			
Gastos Generales y administrativos	21	-1,860,061	-1,650,016
Total de gastos generales y administrativos		-1,860,061	-1,650,016
Utilidad Operativa		435,013	203,656
Otros Ingresos (gastos)			
Otros Ingresos		245,866	38,713
Impuesto a las ganancias de capital		-	-46,807
Gastos financieros		-1,380,570	-1,472,792
Total de otros gastos y gastos financieros		-1,134,704	-1,480,887
Déficit del periodo		-699,691	-1,277,231

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Procosta, S.A.**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

	Nota	<u>Capital Social</u> <u>Autorizado</u>	<u>Déficit</u> <u>Acumulado</u>	<u>Total de</u> <u>Patrimonio</u>
Saldo al 01 de enero de 2022		10,000	- 3,974,529	- 3,964,529
Pérdida del periodo - Septiembre 2022		-	- 1,277,231	- 1,277,231
Saldo al 30 de septiembre de 2022 (No auditado)		<u>10,000</u>	<u>- 5,251,760</u>	<u>- 5,241,760</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	20	10,000	- 3,974,529	- 3,964,529
Pérdida del periodo - Septiembre 2023		-	- 699,691	- 699,691
Saldo al 30 de septiembre de 2023 (No auditado)	20	<u>10,000</u>	<u>- 4,674,220</u>	<u>- 4,664,220</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Procosta, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

	Nota	2023 (No auditado)	2022 (No auditado)
Actividades de Operación			
Pérdida neta		-699,691	-1,277,231
Partidas para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Ajuste de activo bajo arrendamiento financiero		-	
Amortización de mejoras de propiedades de inversión		141,477	-50,722
Amortización de activo bajo arrendamiento financiero		287,981	-287,981
		<u>-270,233</u>	<u>-1,615,934</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		-37,063	344,718
Gastos pagados por adelantado		649,874	505,831
Adelantos de clientes		54,128	-395,540
Anticipos a proveedores		-	1,358,348
Propiedades disponibles para la venta		594,682	103,838
Gastos acumulados por pagar		283,928	-683,623
Cuentas por pagar		-286,518	641,124
Ingresos diferidos		43,278	93,194
Retenciones por pagar		-22,595	-1,073,416
Depósito en garantía		10,858	95,185
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación		<u>1,020,337</u>	<u>989,660</u>
Actividades de Inversión			
Adquisición de propiedades de inversión		-1,068,962	850,212
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión		<u>-1,068,962</u>	<u>850,212</u>
Actividades de Financiamiento			
Arrendamientos financieros por pagar		-190,443	-176,815
Cuentas por pagar compañías relacionadas		-88,864	-763,751
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		-	-881,593
Cuentas por cobrar accionistas		-	-1,009,049
Cuentas por pagar accionistas		274,520	1,972,791
Préstamo bancario por pagar		-	0
Bonos por pagar	17	-189,000	-636,000
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		<u>-193,787</u>	<u>-1,494,417</u>
Disminución neto del efectivo y depósitos en fideicomiso			
Efectivo y depósitos en fideicomisos al inicio del año		1,897,910	831,310
Efectivo y depósitos en fideicomisos al final del año	5	<u>1,655,498</u>	<u>1,176,765</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre 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.

2. Estado de cumplimiento

Los estados financieros intermedios 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 intermedios 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 periodo terminado el 30 de septiembre 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 intermedios 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 intermedios 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.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros intermedios se preparan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al período anterior.

Activos financieros

Los activos financieros intermedios 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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

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:

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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:

- 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 remediones del pasivo por arrendamiento.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

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 intermedios 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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Ingresos por alquiler de locales

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.

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.

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

5. Efectivo y depósitos en fideicomisos

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

	30-sept-2023	31-Dic-2022
Cuentas corrientes:		
Global Bank Corporation	63,298	1,048,976
Banco Aliado, S.A.	92	9,489
	<u>63,391</u>	<u>1,058,466</u>
Depósitos en fideicomiso		
Global Financial Funds	733,637	175,145
Global Financial Funds – Reserva	858,470	664,299
	<u>1,592,107</u>	<u>839,445</u>
	<u>1,655,498</u>	<u>1,897,910</u>

Al 30 de septiembre 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.

6. 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:

	30-sept-2023	31-Dic-2022
Saldos:		
Cuentas por cobrar accionista	<u>219,678</u>	<u>219,678</u>
Cuentas por pagar:		
New Jade Development Corp.	<u>2,722,143</u>	<u>2,811,007</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>16,662,038</u>	<u>16,387,518</u>

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023 (Cifras en Balboas)

7. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar presentan los siguientes saldos:

	30-sept-2023	31-Dic-2022
Cuentas por Cobrar Clientes	785,653	768,780
PH PDC Costa Del Este	317,567	297,377
	<u>1,103,220</u>	<u>1,066,157</u>

8. Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantados se detallan a continuación:

	30-sept-2023	31-Dic-2022
I.T.B.M.S.	1,699,624	1,802,139
Otros gastos pagados por anticipado	1,066,695	1,614,053
	<u>2,766,318</u>	<u>3,416,192</u>

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023 (Cifras en Balboas)

9. Propiedades disponibles para la venta

Las propiedades disponibles para la venta se detallan a continuación:

	30-sept-2023	31-Dic-2022
Costos de los inventarios	<u>24,484,189</u>	<u>25,078,871</u>

Los activos disponibles para la venta se detallan a continuación:

	30-sept-2023			
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Disminución por Venta</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Al final del periodo</u>
Mejoras	15,947,094	(329,746)	(163,401)	15,453,947
Terreno	<u>9,131,777</u>	<u>(101,535)</u>	<u>-</u>	<u>9,030,242</u>
	<u>25,078,871</u>	<u>(431,281)</u>	<u>(163,401)</u>	<u>24,484,189</u>

	31-Dic-2022			
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Disminución por venta</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Al final del año</u>
Mejoras	11,775,067	(528,665)	4,700,692	15,947,094
Terreno	<u>9,339,464</u>	<u>(207,687)</u>	<u>-</u>	<u>9,131,777</u>
	<u>21,114,531</u>	<u>(736,352)</u>	<u>4,700,692</u>	<u>25,078,871</u>

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 30 de septiembre 2023, los activos disponibles para la venta por un total de B/.24,484,189 (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 periodo terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)
10. Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de inversión, neta de detallan a continuación:

30-sept-2023					
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>Al final del año</u>
Costo:					
Locales comerciales	18,410,036	-	-	-	18,410,036
Mejoras a la propiedad	<u>1,344,708</u>	<u>1,114,014</u>	<u>(49,344)</u>	-	<u>2,409,378</u>
	<u>19,754,744</u>	<u>1,114,014</u>	<u>(49,344)</u>	-	<u>20,819,414</u>
Depreciación y amortización acumulada:					
Locales comerciales	-				0
Mejoras a la propiedad	<u>(82,794)</u>	<u>(144,997)</u>	<u>3,520</u>	-	<u>(224,271)</u>
	<u>(82,794)</u>	<u>(144,997)</u>	<u>3,520</u>	-	<u>(224,271)</u>
Costo neto	<u>19,671,950</u>	<u>969,017</u>	<u>(45,824)</u>	<u>-</u>	<u>20,595,143</u>
31-dic-2022					
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>Al final del año</u>
Costo:					
Locales comerciales	18,410,036	-	-		18,410,036
Mejoras a la propiedad	<u>870,354</u>	<u>821,049</u>	-	(346,695)	<u>1,344,708</u>
	<u>19,280,390</u>	<u>821,049</u>	-	<u>(346,695)</u>	<u>19,754,744</u>
Depreciación y amortización acumulada:					
Locales comerciales	-	-	-	-	-
Mejoras a la propiedad	-	<u>(90,099)</u>	<u>7,305</u>	-	<u>(82,794)</u>
	-	<u>(90,099)</u>	<u>7,305</u>	-	<u>(82,794)</u>
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 periodo terminado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre del 2023, las propiedades de inversión por un total de B/.20,595,143 (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 periodo:

	30-Sept-2023	31-Dic-2022
Saldo inicial	605,624	989,598
Amortización del año	<u>(287,981)</u>	<u>(383,974)</u>
	<u>317,643</u>	<u>605,624</u>

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

	30-Sept-2023	31-Dic-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/.23817, a 98 meses de plazo, con fecha de vencimiento en mayo 2029.	1,345,052	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>187,513</u>	<u>238,093</u>
	1,532,565	1,727,301
Menos:		
Porción corriente	<u>89,152</u>	<u>279,595</u>
Porción no corriente	<u>1,443,413</u>	<u>1,447,706</u>

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

12. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	30-Sept-2023	31-Dic-2022
Cuentas por pagar proveedores	<u>669,859</u>	<u>956,377</u>

13. Gastos acumulados por pagar

Los gastos acumulados por pagar se detallan a continuación:

	30-Sept-2023	31-Dic-2022
Otras cuentas por pagar	-	219,678
Intereses de Bonos por Pagar – Global Financial Funds	513,665	-
Impuesto sobre la renta	-	10,059
Cuota de mantenimiento	-	-
	<u>513,665</u>	<u>229,737</u>

14. Préstamo bancario por pagar

El préstamo bancario por pagar se detalla a continuación:

	30-Sept-2023	31-Dic-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 6% más 1% de FECl, pagando 5% más FECl mensualmente y 1.5% será acumulada en una cuenta por cobrar, la cual no generará intereses. Fianza solidaria de los accionistas.		
	<u>1,800,000</u>	<u>1,800,000</u>
	<u>1,800,000</u>	<u>1,800,000</u>

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre 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.

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

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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 periodo terminado el 30 de septiembre 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.

El movimiento de los bonos se detalla a continuación:

	30-Sept-2023	31-Dic-2022
Saldo al inicio del año	29,364,000	30,000,000
Emisión	-	-
Redención	<u>(189,000)</u>	<u>(636,000)</u>
Saldo al final del año	<u>29,175,000</u>	<u>29,364,000</u>

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

16. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos se presentan a continuación:

	30-Sept-2023	31-Dic-2022
Recargos capital call	219,678	-
Promotora Ilumi Costa	294,000	470,400
	<u>513,678</u>	<u>773,896</u>

17. Adelantos de clientes

Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de B/.1,801,228 (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:

	30-Sept-2023	31-Dic-2022
Ventana Solar, S.A.	-	13,560
MDM Securities, Inc.	-	9,035
	<u>-</u>	<u>22,595</u>

19. Depósitos en garantía

Los depósitos de garantía se presentan a continuación:

	30-Sept-2023	31-Dic-2022
Depósitos de garantía de alquileres	409,511	398,653
Constructora PDC	6,223	6,223
	<u>415,734</u>	<u>404,876</u>

20. Capital en acciones

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

	30-Sept-2023	31-Dic-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>

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

21. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	30-Sept-2023	31-Dic-2022
Intereses Bancarios	605,270	504,995
Amortización	287,981	287,981
Cuota de mantenimiento	223,864	306,982
Gastos no deducibles	177,305	-
Amortización de mejoras	141,476	50,722
Servicios Administrativos	134,506	137,891
Comisiones	100,792	147,602
Honorarios profesionales	44,627	72,676
Impuestos	81,706	49,663
Seguros	29,077	37,019
Mantenimiento en general	22,719	46,176
Gastos Legales	5,682	2,052
Cuota Desarrollo urbanístico	2,453	-
Programas y licencias	1,800	-
Atenciones	479	559
Otros Gastos	240	3,476
Publicidad	83	102
Útiles de Oficina	-	1,662
Viáticos y Transporte	-	230
Cargos Bancarios	-	229
	<u>1,860,061</u>	<u>1,650,016</u>

22. 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.

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

Procosta, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía, de los cuales surgen sus respectivos riesgos financieros, son los siguientes:

- e. Efectivo y equivalentes de efectivo
- f. Cuentas por cobrar
- g. Propiedades disponibles para la venta
- h. Propiedades de inversión, neta
- i. Arrendamientos financieros por pagar
- j. Préstamo bancario por pagar
- k. 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 periodo terminado el 30 de septiembre 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:

30-Sept-2023

	Importe	Hasta un año	Más de un año
Cuentas por pagar	669,859	669,859	-
Préstamo bancario por pagar	1,800,000	1,800,000	-
Bonos por pagar	29,175,000	-	29,175,000
Arrendamientos financieros por pagar	1,532,565	89,152	1,443,413

31-Dic-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.

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.

23. 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:

- I. **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.
- m. **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.
- n. **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:

	30-Sept-2023		31-Dic-2023		Técnica (s) de valuación y datos de entradas principales	Dato (s) de entrada no observables significativos
	Valor en libros	Valor razonable Nivel 3	Valor en libros	Valor Razonable Nivel 3		
Pasivos Financieros:						
Préstamo bancario por pagar	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	Precio de mercado	Variables significativas basadas en mercado no observable
Bonos por pagar	29,175,000	29,175,000	29,364,000	29,364,000	Precio de mercado	Variables significativas basadas en mercado no observable
Arrendamientos financieros por pagar	1,532,565	1,532,565	1,727,301	1,727,301	Precio de mercado	Variables significativas basadas en mercado no observable
	<u>1,532,565</u>	<u>1,532,565</u>	<u>1,727,301</u>	<u>1,727,301</u>		

El valor en libros del efectivo y depósitos en fideicomisos, cuentas por cobrar clientes, cuentas pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

*



Panamá, 12 de Octubre 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 Septiembre 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		858,470.30		
Cuenta de Ahorros	50-304-00259-8		732,185.95		
Hipotecas	Fincas varias, propiedad de PROCOSTA, S.A.	81	46,160,000.00	ICAPSA	27-abr-21
Total			47,750,656.25		

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

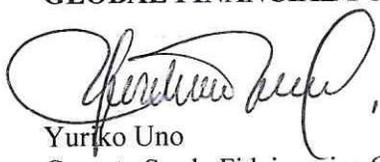
III. El Contrato de Fideicomiso establece Cobertura de Garantía Inmobiliaria, en la cual el valor de venta rápida del Bien Inmueble según avalúo no será menor al 125% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A (o de las Series Subsiguientes) emitidos y en circulación. La cobertura que resulta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

mar-23	jun-23	Sep-23
143%	143%	142%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos