

PROCOSTA, S.A.
Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros Auditados
Al 31 de diciembre de 2020



Estados Financieros Auditados

	Página
Informe de Auditores Independientes	I-III
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultado	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujo de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Auditados	5 – 23



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva
PROCOSTA, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Procosta, S.A "la compañía", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados de resultados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el año terminado a esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otras informaciones explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Procosta, S.A., al 31 de diciembre de 2020, su desempeño financiero por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF).

Base de Opinión

Hemos efectuado una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base a nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

La compañía es miembro de un grupo de compañías que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las compañías componente del grupo reflejan intereses comunes. Estas transacciones con partes relacionadas podrían haberse acordado bajo términos y condiciones que hubiesen sido concertados con partes no relacionadas.

Otros asuntos

Los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2020, emitidos el 23 de agosto de 2021, han sido re-expresados a solicitud de la entidad ya que los mismos no presentaba la debida revelación y medición sobre los arrendamientos que mantiene como arrendador y arrendatario como lo estipula la NIIF 16 Arrendamientos con fecha de entrada en vigor 1 de enero de 2019. Ver nota 24.



Responsabilidades de la Administración en Relación con los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, que se encuentren libre de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros la administración es la responsable de evaluar la capacidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición del negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Los encargados de la dirección de la compañía son los responsables de la supervisión de la información financiera de la compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgo y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

II

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión.
Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que compañía deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los encargados de la Junta Directiva, en relación con el alcance y la oportunidad de ejecución planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

HURTADO & ASOCIADOS CPA, S.A.

Hurtado & Asociados CPA, S.A.

Panamá, República de Panamá
19 de octubre de 2021

[Handwritten signature]

PROCOSTA, S.A.
Estado de Situación Financiera (Auditado)
Al 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	Notas	2020 (Re-expresado)	2019
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y bancos	3	211,067	705,978
Cuentas por cobrar	4	709,003	522
Gastos pagados por adelantado	5	1,970,449	3,837,446
Activos disponible para la venta	6	32,550,126	-
Total de activos corrientes		35,440,645	4,543,946
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión, neta	7	16,817,145	-
Activo por derecho de uso, neta	8	1,420,377	-
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	9	1,076,150	1,220,055
Costos de construcción en proceso	10	-	51,155,426
Total de activos no corrientes		19,313,673	52,375,481
Total de activos		54,754,317	56,919,427
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Arrendamientos	11	265,447	257,112
Gastos acumulados por pagar	12	99,608	6,223
Sobregiro bancario	13	-	285,412
Préstamos por pagar	14	-	8,939,173
Total pasivos corrientes		365,055	9,487,920
Pasivos no corrientes			
Arrendamientos	11	1,693,450	1,381,784
Préstamos por pagar	14	30,891,971	26,371,932
Adelanto de clientes	15	4,749,255	3,745,178
Retenciones por pagar	16	1,084,115	1,084,115
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	9	825,416	727,480
Cuentas por pagar accionistas	9	14,453,334	13,994,583
Depósito en garantía	17	285,628	126,435
Total pasivos no corrientes		53,983,169	47,431,507
Total de pasivos		54,348,224	56,919,427
Patrimonio			
Capital social autorizado	18	10,000	-
Utilidad del período		396,093	-
Total del patrimonio		406,093	-
Total pasivo y patrimonio		54,754,317	56,919,427

PROCOSTA, S.A.
 Estado de Resultado (Auditado)
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en Balboas)

	Notas	2020 (Re-expresado)	2019
Ingresos			
Ingresos de ventas		1,485,780	-
Ingresos por Arrendamientos		387,403	-
Ingresos por Arrendamientos operativo		120	-
Total de ingresos		1,873,303	-
Costos de construcción		418,156	-
Total de costos de ventas		418,156	-
Utilidad operativa		1,455,147	-
Gastos			
Gastos generales y administrativos	19	26,193	-
Depreciación por activo derecho de uso		218,520	-
Total gastos		244,713	-
Otros ingresos			
Otros ingresos		2,367	-
Gastos financieros		(742,419)	-
Total otros ingresos		(740,052)	-
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		470,382	-
Impuesto sobre la renta	20	-	-
Impuesto de venta de bienes inmuebles	20	(74,289)	-
Utilidad neta		396,093	-

PROCOSTA, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio (Auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	Capital social autorizado	Utilidades acumuladas	Total de patrimonio
Saldo inicial 2018	10,000	-	10,000
Utilidad del período	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad del período	-	396,093	396,093
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (Re-expresado)	<u>10,000</u>	<u>396,093</u>	<u>396,093</u>

PROCOSTA, S.A.
 Estado de Flujo de Efectivo (Auditado)
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en Balboas)

		2020 (Re-expresado)	2019
	Notas		
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad del período		396,093	-
Depreciación	8	218,520	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		(708,481)	(522)
Costos de construcción en proceso		-	(9,490,040)
Gastos pagados por adelantado		2,016,255	(2,249,356)
Adelanto de clientes		1,004,077	1,277,307
Gastos e impuestos acumulados por pagar		93,385	(1,295,492)
Retenciones por pagar		-	228,308
Depósito en garantía		159,193	126,435
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		3,179,042	(11,403,360)
Flujo de efectivo por actividades de inversión			
Adquisición de Propiedad de Inversión		-	498,288
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de inversión		-	498,288
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Sobregiro bancario		(285,412)	285,412
Arrendamientos financieros por pagar		320,001	-
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		97,936	727,480
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		143,905	-
Cuentas por pagar accionistas		458,751	750,000
Préstamos por pagar		(4,419,134)	8,956,197
Emisión de acciones comunes		10,000	-
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		(3,673,953)	10,719,089
Disminución neto del efectivo		(494,911)	(185,983)
Efectivo al inicio del período		705,978	891,961
Efectivo al final del período	3	211,067	705,978

1. Información General

Procosta, S.A. (la Compañía) se constituyó el de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública N°3786 del 18 de febrero de 2014.

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 de Durex y cuenta con el apoyo financiero de sus accionistas para las operaciones de la Compañía.

Las oficinas administrativas de la Compañía están ubicadas en calle segunda carrasquilla, Edificio Plaza Durex.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

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

Negocio en marcha

La administración de la compañía ha hecho una evaluación de su capacidad para continuar como negocio en el futuro previsible. Por otra parte, la administración no tiene conocimiento de incertidumbres materiales, que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha. Por lo tanto, los estados financieros se preparan sobre una base de negocio en marcha.

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e interpretaciones (colectivamente llamadas NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de cumplimiento con la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos con relación al futuro. Los estimados y juicios son periódicamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos.

PROCOSTA, S.A.
Notas a los Estados financieros (Auditados)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

Posterior al 31 de diciembre de 2019, surgió un brote global de la enfermedad denominada: coronavirus (COVID-19), esta enfermedad fue declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como una pandemia de emergencia de salud pública, de preocupación internacional el 30 de enero de 2020 y posteriormente, debido a los niveles alarmantes de propagación y gravedad, esta enfermedad infectocontagiosa fue declarada por la OMS como pandemia mundial el 10 de marzo de 2020.

Esta nueva situación ha tenido un impacto significativo en la economía global, incluida Panamá, donde opera la entidad. La situación es muy compleja y las autoridades nacionales han establecido protocolos sanitarios y restricciones de movilidad en relación con las operaciones comerciales y productivas del país con el objetivo de prevenir y reducir la tasa de propagación de nuevas infecciones.

Dado que el brote de COVID-19 presenta riesgos que se desconocen en este momento y que no se pueden responder de manera adecuada a nivel local, nacional o internacional, debido a la falta de preparación para detectar y responder eficazmente a las amenazas de la pandemia, hay impactos económicos y sociales muy significativos causados por este riesgo de enfermedad infecciosa, incluyendo grandes restricciones.

Indicadores de deterioro de los activos no financieros de la Compañía podrían existir si las condiciones actuales persisten. La Compañía continúa trabajando en revisiones de los pronósticos y planes de desarrollo a la luz de las condiciones actuales; sin embargo, a la fecha, no existe un impacto material en los estados financieros producto del COVID-19.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América.

Efectivo

Para propósitos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas.



Activos Financieros

Valores razonables con cambio en los resultados

Los valores a valor razonable a través de ganancias o pérdidas son activos financieros para negociar. Los activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas son medidos a valor razonable y cualquier resultado de ganancias o pérdidas es reconocido en el estado de resultado.

Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se originan principalmente de la venta de servicios o bienes producto de la actividad principal de la empresa, son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión y son subsecuentes llevados al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una provisión por deterioro.

Deterioro de los activos financieros

Cuenta por Cobrar

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdidas se evalúa en cada fecha para determinar si existe evidencia objetiva que su valor se ha deteriorado.

Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir en el incumplimiento o mora por parte del cliente, la restructuración de una cantidad adeudada de la compañía en términos que la asociación no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores. En adición, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada en su valor razonable por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

La compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel de un activo específico. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro específico.

PROCOSTA, S.A.
Notas a los Estados financieros (Auditados)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculada como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión por cuentas de dudoso cobro. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reserva a través de ganancias o pérdidas.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía

Clasificación como deuda o patrimonial

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el fundamento al arreglo contractual

Instrumento de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencia un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio, emitidos por la compañía se registran por el importe recibido netos de los costos de emisión.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La NIIF9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la NIIF9 estos cambios en el valor razonable se presentan de la siguiente manera:

- El importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuente medidos al costo amortizado

usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocido sobre la base de tasa efectiva.

La NIIF 16 Arrendamiento aplicable desde el 1 de enero 2020

Al inicio del período 2020 la compañía mantiene contrato como arrendador sobre sus propiedades de inversiones medidas y reconocidas bajo la NIC 40 Propiedad de Inversión, el cual clasifica sus acuerdos con los arrendatarios en arrendamiento operativo y arrendamiento financiero.

Arrendamiento Financiero

El arrendador reconoce a la fecha de inicio del arrendamiento un el balance de situación lo activos mantenidos en arrendamientos financieros y los presenta como derechos de cobros por el equivalente a la inversión neta en el arrendamiento

La inversión neta en el arrendamiento financiero se calcula basado en los siguientes conceptos:

- El derecho de cobro del arrendamiento, calculado al valor actual de las cuotas de arrendamiento y,
- El valor residual, calculado al valor actual de cualquier valor residual devengado para el arrendador.

El arrendador reconoce los ingresos financieros a lo largo del período del periodo de arrendamiento en función de un modelo que refleje rentabilidad periódica de la inversión neta del arrendador en el arrendamiento

Arrendamiento operativo

El arrendador reconoce los ingresos por método de línea recta directo en el resultado

Gastos pagados por anticipado

Representa el valor de pagos adelantados en concepto de futuras actividades. Dichos anticipos se amortizan durante el período de causación de gastos.

Equipo y mobiliario

El equipo y mobiliario están valorados al costo. Las erogaciones substanciales por renovación y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan a gastos de ventas, generales y administrativos. Las ganancias o pérdidas por el retiro o

PROCOSTA, S.A.
Notas a los Estados financieros (Auditados)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

disposición del equipo y mobiliario son productos de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingresos o gastos en el período en que se incurren.

Depreciación y amortización

La depreciación y amortización se calcula de acuerdo con el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos. La vida útil estimada de los activos con excepción Terrenos se presenta a continuación:

Los métodos de depreciación, vidas útiles y el valor residual son revisados en cada fecha de reporte y ajustados de ser necesarios.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar y otros pasivos a corto plazo son inicialmente reconocidos al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo pagaderos a 30 días.

Cuentas por pagar y cobrar entre partes relacionadas

La compañía mantiene saldos y transacciones entre partes relacionadas locales, y en el extranjero, por lo que esto no genera recargos, ni interés, ni poseen fecha de vencimiento.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa efectiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto sobre la renta con respecto a años anteriores.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando la compañía ha transferido al comprador bienes y servicios derivados de su actividad.



PROCOSTA, S.A.
Notas a los Estados financieros (Auditados)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

3. Efectivo

Al 31 de diciembre 2020, los saldos en efectivo y bancos se detallan a continuación:

	2020	2019
Banco Aliado, S.A.	123,187	705,978
Global Bank Corporation	77,965	-
Banco General, S.A.	9,915	-
Total de efectivo y bancos	211,067	705,978

4. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de cuentas por cobrar se detalla a continuación:

	2020	2019
Constructora PDC, S.A.	604,145	-
PH Procosta	102,858	-
Cuentas por cobrar empleados	2,000	522
Total de cuentas por cobrar clientes	709,003	522

5. Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de gastos pagados por adelantado se detalla continuación:

	2020	2019
Tesoro nacional ITBMS	1,944,947	-
Gastos pagado por adelantado	25,502	3,837,446
Total de gastos pagados por adelantado	1,970,449	3,837,446

La compañía ha interpuesto un proceso de recuperación de los créditos del impuesto a la transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS)

PROCOSTA, S.A.
 Notas a los Estados financieros (Auditados)
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en Balboas)

6. Activos disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de gastos activos disponible para la venta se detalla continuación:

	2020	2019
Costos de los inventarios	34,050,126	-
Provisión en los costos	<u>(1,500,000)</u>	-
Total de Activos disponibles para la venta	<u>32,550,126</u>	<u>-</u>

El movimiento de los costos de activos disponibles para la venta se detalla a continuación:

	Saldo al inicio del año	Aumento por disposición para la venta	Disminución por venta	Saldo al final del año
Mejoras	-	22,192,514	(319,711)	21,872,803
Terrenos	-	11,956,057	(98,445)	11,857,612
Total	<u>-</u>	<u>34,148,571</u>	<u>(418,156)</u>	<u>33,730,415</u>

2019

	Saldo al inicio del año	Aumento por disposición para la venta	Disminución por venta	Saldo al final del año
Mejoras	-	-	-	-
Terrenos	-	-	-	-
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

El inventario disponible para la venta corresponde a los locales y oficinas disponibles en el edificio Panamá Design Center, de 10 niveles, ubicado en Costa del Este. El edificio se mantiene asegurado a través de una póliza CAR por el 100% de los costos de construcción.

7. Propiedad de inversión, neta

Al 31 de diciembre de 2020, la propiedad de inversión, neta se detalla a continuación:

	Activo Financiero	Activo Operativo	Total
Costos			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-	-
Aumento	16,817,025	120	16,817,145
Disminución	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>16,817,025</u>	<u>120</u>	<u>16,817,145</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>16,817,025</u>	<u>120</u>	<u>16,817,145</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

La propiedad de inversión está compuesta por los costos de las mejoras, mobiliarios y demás que están disponibles para arrendamientos.

PROCOSTA, S.A.
 Notas a los Estados financieros (Auditados)
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en Balboas)

8. Activo por derecho de uso

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de activo por derecho de uso, neta se detalla a continuación:

	Activo por Derecho de Uso	Total
Costos		
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-
Aumento	<u>1,638,897</u>	<u>1,638,897</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>1,638,897</u>	<u>1,638,897</u>
Depreciación acumulada		
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-
Gasto de depreciación	<u>(218,520)</u>	<u>(218,520)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>(218,520)</u>	<u>(218,520)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>1,420,377</u>	<u>1,420,377</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>-</u>	<u>-</u>

9. Saldo entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de entre partes relacionadas se detalla continuación:

	2020	2019
Cuentas por cobrar:		
Inmobiliaria Residences	375,610	-
Santa María Premiun Residences, S.A.	340,415	-
Tamizat, S.A.	95,940	1,220,055
Cementech Panamá, s.a	71,856	-
Mirla Corporation, S.A.	59,400	-
Multiservicio Corporativos	55,000	-
Wanders & Yoo Development, corp	29,811	-
Penn square	25,200	-
Q tower Development, s.a.	13,418	-
Casco Feraud, S.A.	9,500	-
Total cuentas por cobrar	<u>1,076,150</u>	<u>1,220,055</u>

PROCOSTA, S.A.
 Notas a los Estados financieros (Auditados)
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en Balboas)

	2020	2019
Cuentas por pagar :		
Q tower Development, S.A.	677,605	-
Tamizat,S.A.	60,063	727,480
Sunset times, S.A.	56,564	-
Yoo L7, s.a.	24,843	-
Inmobiliaria Park Plaza	6,341	-
Total cuentas por cobrar pagar	<u>825,416</u>	<u>727,480</u>

	2020	2019
Accionistas:		
Cuentas por pagar accionistas	<u>14,453,334</u>	<u>13,994,583</u>

	2020	2019
Accionistas:		
Cuentas por pagar accionistas	<u>14,453,334</u>	<u>13,994,583</u>

Estas cuentas por pagar a los accionistas, no mantiene fecha de vencimiento ni generan intereses.

PROCOSTA, S.A.
 Notas a los Estados financieros (Auditados)
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en Balboas)

10. Costos de construcción en proceso

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de costos de construcción en proceso se detalla continuación:

	2020	2019
Estructura y acabados	22,249,518	22,005,290
Terreno	11,956,057	11,956,057
Costos administrativos	4,781,665	4,048,581
Fundaciones	4,332,362	4,332,362
Intereses y cargos financieros	4,431,404	4,431,857
Remodelaciones	2,088,261	1,244,913
Provisión de costo de construcción	1,500,000	-
Servicios administrativos	1,426,890	1,241,220
Elevadores	584,016	584,016
Estudios y planos	577,558	561,099
Pólizas y fianzas	542,945	481,269
Movimiento de tierra	268,761	268,762
Subtotal	54,739,437	51,155,426
Costos determinados inventarios	(38,828,593)	-
Terreno determinado inventarios	(11,956,057)	-
Reclasificación a mejoras de propiedades de inversión	(2,088,261)	-
Costos de impuestos reclasificados	(1,866,526)	-
Subtotal	(54,739,437)	-
Total	-	51,155,426

Los costos de construcción corresponden al proyecto del Edificio Panamá Design Center ubicado en Costa del Este, el cual consta de locales comerciales y oficinas. Cuenta con póliza CAR hasta el 100% de los costos de construcción.

11. Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo arrendamientos financieros se detalla a continuación:

	2020	2019
Aliado Leasing	1,958,897	1,638,896
Porción corriente	<u>(265,447)</u>	<u>(257,112)</u>
Total arrendamientos financieros	<u>1,693,450</u>	<u>1,381,784</u>

12. Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de gastos acumulados por pagar se detalla a continuación:

	2020	2019
Fondo inicial de mantenimiento	48,039	-
Tesoro nacional ITBMS	26,955	-
Gastos legales	22,160	-
Cuotas de mantenimiento	2,454	-
Otros gastos por pagar	-	6,223
Total gastos acumulados por pagar	<u>99,608</u>	<u>6,223</u>

13. Sobregiro Bancario

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo en sobregiro bancario por pagar se detalla a continuación:

	2020	2019
Sobregiro bancario	-	285,412
Total sobregiro bancario	<u>-</u>	<u>285,412</u>

PROCOSTA, S.A.
 Notas a los Estados financieros (Auditados)
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en Balboas)

14. Préstamo por pagar

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo en préstamos por pagar se detalla a continuación:

	2020	2019
Global Bank Corporation		
Préstamo interno de construcción hasta por B/. 29,500,000 con vencimiento en 2021, pagos mensuales a interés y FECl, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre lotes K63 y K64 propiedad de la Compañía, fianza solidaria de los accionistas y póliza CAR sobre el 100% de los costos directos de construcción.	27,895,980	26,371,932
Cartas de crédito para pagar a proveedores	476,932	6,069,258
Unibank, S.A.		
hasta por B/. 3,000,000. desembolsos con vencimientos a cortos plazo, pagos mensuales de interes y FECl, garantizada con fianza personal de los accionistas	2,519,059	2,869,915
Total de préstamo por pagar	30,891,971	35,311,105
Porción corriente	-	(8,939,173)
Porción no corriente	30,891,971	26,371,932

15. Adelanto de clientes

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de B/.4,749,255 (2019: B/.3,745,178) 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.

•

16. Retenciones por pagar

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo en retenciones por pagar por pagar se detalla a continuación:

	2020	2019
Constructora PDC	1,084,115	1,084,115
Total de adelantos de clientes	<u>1,084,115</u>	<u>1,084,115</u>

17. Depósito en garantía

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo en depósito en garantía se detalla a continuación:

	2020	2019
Depósito de garantía alquileres	279,405	126,435
Centro América Appliance Distributors corp	6,223	-
Total de depósito en garantía	<u>285,628</u>	<u>126,435</u>

18. Capital social autorizado

El capital social de la sociedad será de diez mil dólares (US\$10,000.00), moneda legal de los Estados Unidos de América y que se equipará al Balboa (B/.), divididos en diez mil (10,000) acciones comunes de un valor de cien dólares (US\$1.00) moneda legal de los Estados Unidos de América.

PROCOSTA, S.A.
Notas a los Estados financieros (Auditados)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

19. Gastos generales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de gastos generales y administrativos se detalla a continuación:

	2020	2019
Asesoramientos	13,575	-
Cuota de mantenimiento	7,588	-
Local arrendado	2,218	-
Publicidad	1,661	-
Otros gastos	948	-
Útiles y papelerías	124	-
Gastos legales	79	-
Total gastos generales y administrativos	26,193	-

20. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá.

La tarifa de impuesto sobre la renta es de 25%.

Adicionalmente las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil dólares (B/. 1,500,000) anuales pagaran el impuesto sobre la renta que resulte mayor entre:

- La renta neta gravable calculada por el método establecido (tradicional), o
- La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

La conciliación de la utilidad antes del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2020 se detalla a continuación:

	2020	2019
Método Tradicional		
Total de ingresos gravables	389,890	-
Menos: costos y gastos deducibles	<u>(924,783)</u>	<u>-</u>
	(534,893)	-
Pérdida fiscal	<u>(534,893)</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>-</u>	<u>-</u>
Ventas de bienes inmuebles	<u>74,289</u>	<u>-</u>

21. Eventos subsecuentes

Entre la fecha de corte y la elaboración de los estados financieros, no se tiene conocimiento sobre ningún dato o acontecimiento que modifique las cifras o información consignadas en los estados financieros y notas adjuntas. No se conocieron hechos posteriores favorables o desfavorable que afecten la situación financiera y perspectivas económicas de la compañía.

22. Contingencias

No se tiene conocimiento sobre litigios, reclamos, obligaciones en perspectivas, u obligaciones contingentes o cualquier otro asunto que deba revelarse en los estados financieros de la compañía.

23. Impactos y medidas por el COVID-19

Los impactos y medidas por la pandemia del Covid-19 se detallan a continuación:

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró la enfermedad Coronavirus (COVID-19) como pandemia, en consecuencia, de los altos niveles de contagios del virus y su expansión alrededor del mundo. Para mitigar los altos riesgos de propagación y sus efectos adversos cada país estableció medidas de restricciones en cuanto a movilidad con una afectación directa a la cadena de producción, suministro y consumo. Panamá y toda jurisdicción donde la entidad puede llevar a cabo sus actividades, no escapan de las afectaciones de la pandemia.

PROCOSTA, S.A.
Notas a los Estados financieros (Auditados)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

A nivel local un sin número de medidas para mitigar la propagación, así como medidas económicas se han implementado. La Administración se ha visto obligada a la evaluación de estas medidas y como afecta el desarrollo del giro ordinario de la compañía.

Las operaciones están siendo monitoreadas y con ello la capacidad de la empresa de continuar como empresa en funcionamiento, para lo que se ha evaluado en distintas áreas tales como:

- Desarrollo continuo de las operaciones.
- Deterioro del valor y recuperabilidad de los activos.
- Reconocimientos de estimaciones de contabilidad.
- Administración de compromisos, recursos y contingencias.
- Recursos humanos.

Al cierre de los estados financieros la administración no ha determinado una afectación material y considera que la compañía mantiene la capacidad del desarrollo de sus actividades y generar efectivos. Sin embargo, mantiene un monitoreo constante por la incertidumbre de la continuidad de la pandemia y si en el futuro puede llegar a generar resultados adversos para la compañía.

24. Re-expresión

Los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2020, emitidos el 23 de agosto de 2021, han sido re-expresados a solicitud de la entidad ya que los mismos no presentaba la debida revelación y medición sobre los arrendamientos que mantiene como arrendador y arrendatario como lo estipula la NIIF 16 Arrendamientos con fecha de entrada en vigor 1 de enero de 2019.



PROCOSTA, S.A.
Notas a los Estados financieros (Auditados)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

Un resumen de los ajustes de Re-expresión se detallan a continuación:

	2020	Ajuste de re-	2020
	Emitido	expresión	Re-Expresado
Activos:			
Activos disponible para la venta	48,866,494	(16,316,368)	32,550,126
Propiedad de inversión, neta	1,982,507	14,834,638	16,817,145
Activo por derecho de uso	-	1,420,377	1,420,377
Ingresos:			
Ingresos por Arrendamientos	387,523	(120)	387,403
Ingresos por Arrendamientos operativo	-	120	120
Gastos:			
Depreciación	157,167	(157,167)	-
Depreciación de activo por derecho de uso	-	218,520	218,520
Ingresos por Arrendamientos	-	-	-
Ingresos por Arrendamientos operativo	-	-	-

25. Autorización de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión el 19 de octubre de 2021.
