

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**Estados financieros y
dictamen del auditor independiente**

Al 31 de diciembre de 2019

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

Contenido

	<u>Página</u>
Dictamen del auditor independiente.....	1-3
Estado de situación financiera.....	4
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.....	5
Estado de cambios en el patrimonio.....	6
Estado de flujos de efectivo.....	7
Notas a los estados financieros	
1. Información general.....	8
2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes.....	8
3. Juicios significativos y criterios claves en la estimación de la incertidumbre.....	16
4. Efectivo.....	16
5. Cuentas por cobrar.....	17
6. Mobiliario y equipo, neto.....	17
7. Propiedad de inversión, neto.....	18
8. Saldos y transacciones con partes relacionadas.....	19
9. Otros activos.....	22
10. Capital en acciones.....	22
11. Ingresos de actividades ordinarias.....	22
12. Gastos de personal.....	23
13. Gastos generales y administrativos.....	24
14. Impuesto sobre la renta.....	24
15. Administración de riesgo de instrumentos financieros.....	27
16. Valor razonable de instrumentos financieros.....	28
17. Escisión de sociedad.....	29
18. Eventos posteriores.....	30



RSM Panamá, S. A.

PH. Humboldt Tower, Piso 8
Calle 53 Marbella
Panamá, Rep. de Panamá

T + (507) 366-4600

F + (507) 366-4683

www.rsm.global

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva y Accionistas de Urban Development Group, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Urban Development Group, S.A. (la Compañía) los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de ganancia o pérdida y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas significativas de contabilidad.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Urban Development Group, S.A., Al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (Código de Ética del IESBA), junto con los requisitos éticos relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido las responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Énfasis de asunto

Urban Development Group, S.A., es parte de un grupo de compañías relacionadas con las cuales tiene saldos y transacciones importantes. Debido a estas relaciones, es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos que pudieran resultar de transacciones con compañías no relacionadas. Los estados financieros incluyen cuentas por cobrar y cuentas por pagar, cuya realización dependerá principalmente de las operaciones futuras de estas partes relacionadas y de la capacidad para cumplir con los requerimientos financieros futuros entre ellas.

Responsabilidades de la Administración por los Estados Financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, salvo que la administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La administración es responsable de supervisar el proceso de 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, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores de importancia relativa cuando existan. Las manifestaciones erróneas pueden surgir por fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o en conjunto, se espera que de forma razonable influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA's, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar manifestaciones erróneas de importancia relativa resultante de fraude es mayor que en el caso de manifestaciones erróneas de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente 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 entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no incertidumbre de importancia relativa en relación con eventos o condiciones que pudieran generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar 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 la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes en una forma que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad de ejecución de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo posibles deficiencias significativas en el control interno que se identifiquen durante la auditoría.

RSM Panamá, S.A.

31 de marzo de 2020

Panamá, República de Panamá.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	4	B/. 79,952	B/. 29,119
Cuentas por cobrar	5	3,160	13,804
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	8, 17	149,829	53,388
Impuestos pagados por anticipado		114,278	1,326
Gastos pagados por anticipado		1,150	1,045
Crédito fiscal – ITBMS		–	20,277
		<u>348,369</u>	<u>118,959</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo, neto	6	34,022	50,624
Propiedad de inversión	7	159,606	168,473
Construcción en proceso		494,534	264,249
Préstamos por cobrar – partes relacionadas	8, 17	–	7,300,653
Cuentas por cobrar – partes relacionadas, no corriente	8, 17	21,569	4,134,515
Otros activos	9	566,435	803,043
Impuesto diferido	14	20,528	–
Fondo de cesantía		50,063	48,090
		<u>1,346,757</u>	<u>12,769,647</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>B/. 1,695,126</u>	<u>B/. 12,888,606</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar – proveedores		B/. 16,457	B/. 25,468
Cuentas por pagar – partes relacionadas	8	7,174	388,803
Prestaciones laborales		105,280	106,918
Impuesto sobre la renta corriente		–	89,597
Gastos e impuestos acumulados por pagar		37,631	28,017
		<u>166,542</u>	<u>638,803</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar – accionistas	8, 17	161,202	672,006
Cuentas por pagar – partes relacionadas, no corriente	8, 17	224,922	10,486,791
Impuesto diferido	14	9,326	8,637
		<u>395,450</u>	<u>11,167,434</u>
TOTAL PASIVOS		<u>561,992</u>	<u>11,806,237</u>
PATRIMONIO			
Capital en acciones	10	30,000	30,000
Impuesto complementario		(43,194)	(29,701)
Ganancias acumuladas		1,146,328	1,082,070
Total patrimonio		<u>1,133,134</u>	<u>1,082,369</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>B/. 1,695,126</u>	<u>B/. 12,888,606</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**ESTADO DE GANANCIA O PÉRDIDA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Notas	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	8, 11	B/. 1,459,421	B/. 2,173,106
Gastos de personal	8, 12	(856,677)	(828,570)
Gastos generales y administrativos	8, 13	(565,075)	(871,063)
Intereses ganados		1,447	2,831
Otros ingresos	8	12,828	8,268
Ganancia en operación		51,944	484,572
Impuesto sobre la renta:			
Diferido	14	19,839	(840)
Corriente	14	(7,525)	(111,968)
GANANCIA DEL AÑO		B/. 64,258	B/. 371,764

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Capital en acciones	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	B/. 30,000	B/. (29,669)	B/. 710,306	B/. 710,637
Impuesto complementario pagado	-	(32)	-	(32)
Ganancia del año	-	-	371,764	371,764
Saldo al 31 de diciembre de 2018	30,000	(29,701)	1,082,070	1,082,369
Impuesto complementario pagado	-	(13,493)	-	(13,493)
Ganancia del año	-	-	64,258	64,258
Saldo al 31 de diciembre de 2019	30,000	(43,194)	1,146,328	B/. 1,133,134

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Ganancia del año	B/. 64,258	B/. 371,764
Conciliación de la pérdida del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Depreciación	52,925	23,411
Gasto de impuesto sobre la renta	7,525	111,968
Intereses ganados	(1,447)	(2,831)
Impuesto diferido	(19,839)	840
Prima de antigüedad	11,995	12,103
Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:	115,417	517,255
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	10,644	(8,716)
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	(96,441)	25,234
Impuestos pagados por anticipado	(81)	22,371
Gastos pagados por anticipado	(105)	(22,876)
Otros activos	236,608	(230,718)
Fondo de cesantía	(1,973)	(13,730)
Cuentas por pagar – proveedores	(9,011)	17,821
Cuentas por pagar – partes relacionadas	(381,629)	368,803
Cambios en prestaciones laborales	620	3,659
Gastos e impuestos acumulados por pagar	29,891	9,885
Efectivo (utilizado en) proveniente de las operaciones	(96,060)	688,988
Prima de antigüedad pagada	(14,253)	(2,899)
Intereses recibidos	1,447	2,831
Impuesto sobre la renta pagado	(209,993)	-
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación	(318,859)	688,920
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Construcciones en proceso	(230,285)	(249,249)
Adquisición de mobiliario y equipo	(27,456)	(41,620)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(257,741)	(290,869)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	608,680	(1,365,160)
Préstamos por cobrar – partes relacionadas	-	(650)
Cuentas por pagar – partes relacionadas	543,050	399,960
Cuentas por pagar – accionistas	(510,804)	503,266
Impuesto complementario pagado	(13,493)	(32)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento	627,433	(462,616)
Aumento (Disminución) neta de efectivo	50,833	(64,565)
Efectivo al inicio del año	29,119	93,684
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	B/. 79,952	B/. 29,119
TRANSACCIONES NO MONETARIAS		
Préstamos y cuentas por cobrar – partes relacionadas, escindidas	B/. (10,804,919)	B/. -
Cuentas por pagar – partes relacionadas, escindidas	10,804,919	
Total en transacciones no monetarias	B/. -	B/. -

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

Urban Development Group, S.A. (la "Compañía") se constituyó como una sociedad anónima el 13 de marzo de 2006, bajo las leyes de la República de Panamá. La Compañía se dedica a la promoción de proyectos de vivienda y locales comerciales.

La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en la Urbanización Costa del Este, avenida Paseo del Mar, edificio UDG.

Los estados financieros de la compañía fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 31 de marzo de 2020. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES

a) DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Estos estados financieros han sido preparados en una base de negocio en marcha y según las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), que son Normas e Interpretaciones emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad del IASB.

Los estados financieros comprenden un estado de situación financiera, estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, un estado de cambios en patrimonio, un estado de flujo de efectivo, y notas. Los ingresos y gastos excluyen los componentes de otros resultados integrales, y son reconocidos en el estado de ganancias o pérdida y otro resultado integral. Los ajustes de reclasificación son cantidades reclasificadas a ganancias o pérdidas en el periodo actual que son reconocidas en otros resultados integrales en el periodo actual o previo. Las transacciones con los propietarios de la Compañía en su capacidad como propietarios son reconocidos en el estado de cambios en patrimonio.

La Compañía presenta los estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral usando la clasificación por función de gastos. La Compañía cree que este método proporciona información más útil a los lectores de los estados financieros ya que refleja mejor la manera que funcionan las operaciones desde un punto de vista comercial. El formato del estado de situación financiera se basa en una distinción corriente/no corriente.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

b) ADOPCIÓN DE PRONUCIAMIENTOS NUEVOS Y REVISADOS

La Compañía ha adoptado todas las Normas e Interpretaciones Contables nuevas o modificadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ('IASB') que son obligatorias para el período de informe actual.

Cualquier norma o interpretación contable nueva o modificada que aún no sea obligatoria no se ha adoptado anticipadamente.

Las siguientes Normas e Interpretaciones Contables son las más relevantes para la Compañía:

NIIF 16 – Arrendamientos

La compañía adoptó la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019. La norma reemplaza a la NIC 17 'Arrendamientos' y para los arrendatarios elimina la clasificación de arrendamientos operativos o financieros. Con excepción de los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor, el derecho de uso y los pasivos por arrendamiento correspondientes se reconocen en el estado de situación financiera. El reconocimiento lineal de gastos por arrendamiento operativo se reemplaza con un cargo por depreciación para los activos por derecho de uso (incluidos en los costos operativos) y un gasto por intereses sobre los pasivos de arrendamiento reconocidos (incluidos en los costos financieros). En los primeros periodos del arrendamiento, los gastos asociados con el arrendamiento según la NIIF 16 serán mayores en comparación con los gastos de arrendamiento según la NIC 17. Sin embargo, el EBITDA (Ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización) mejoran ya que el gasto operativo ahora se reemplaza por el gasto por intereses y la depreciación en el estado de ganancia o pérdida. Para la clasificación dentro del estado de flujos de efectivo, la porción de interés se revela en actividades operativas y la porción principal de los pagos de arrendamiento se revela por separado en actividades de financiamiento. Para la contabilidad del arrendador, la norma no cambia sustancialmente la manera en que un arrendador contabiliza los arrendamientos.

Impacto de la adopción

La adopción de esta norma no tuvo impacto significativo en la presentación de los estados financieros.

CINIIF 23 Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta

La Interpretación explica la contabilización del impuesto sobre la renta cuando el tratamiento fiscal implica incertidumbre que afecta la aplicación de la NIC 12 Impuesto sobre la renta. No se aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye requisitos específicos relacionados con intereses y multas asociadas con tratamientos fiscales inciertos.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La interpretación específicamente detalla lo siguiente:

- Si una entidad considera tratamientos fiscales inciertos de manera individual
- Los supuestos que hace una entidad sobre el examen de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases impositivas, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas impositivas
- Cómo una entidad considera cambios en los hechos y circunstancias

La Compañía determina si se debe considerar cada tratamiento fiscal incierto de manera individual o junto con uno o más tratamientos fiscales inciertos, y utiliza el enfoque que predice mejor la resolución de la incertidumbre.

La Compañía aplica un juicio significativo al identificar incertidumbres sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias.

La Interpretación no tuvo impacto en los estados financieros de la Compañía.

c) PRONUNCIAMIENTOS NUEVOS Y MODIFICADOS EMITIDOS, PERO NO VIGENTES

Las normas e interpretaciones nuevas y modificadas emitidas, pero que aún no son efectivas, para el año que inició el 1 de enero de 2019 se detallan a continuación.

NIIF 17 Contratos de seguro

En mayo de 2017, se emitió la NIIF 17 Contratos de seguro (NIIF 17), una nueva norma de contabilidad integral para contratos de seguro que cubren reconocimiento y medición, presentación y divulgación. Una vez efectiva, la NIIF 17 reemplazará a la NIIF 4 Contratos de seguro (NIIF 4) que se emitió en 2005. La NIIF 17 se aplica a todos los tipos de contratos de seguro (es decir, seguros de vida, no vida, seguros directos y reaseguros), independientemente del tipo de entidades que los emite, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional.

La NIIF 17 es efectiva para los períodos de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, con cifras comparativas.

d) BASE DE PREPARACIÓN Y MONEDA FUNCIONAL

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

e) EFECTIVO

El efectivo comprende efectivo en banco y caja y depósitos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

f) INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor razonable cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento, es decir; en la fecha de contratación, a excepción de las cuentas por cobrar que son medidas desde su reconocimiento inicial al precio de la transacción. La medición subsecuente de los instrumentos financieros se realiza en base al modelo de negocio y las características contractuales de los flujos de efectivo del instrumento.

- Cuentas por cobrar – Generalmente tienen entre 30-120 días en términos de crédito, son medidas en base al precio de la transacción y disminuidas por provisiones de pérdidas esperadas.
- Cuentas por pagar comerciales – Las cuentas por pagar, que normalmente son pagadas en un término de hasta 30-90 días son registradas al costo, que es el valor justo de lo comprado, para considerar ser pagadas en el futuro por materiales y servicios recibidos, por la Compañía.
- Documentos, préstamos y otras cuentas por pagar – Son medidas subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento, costo de transacción o prima contractual que se tenga que dar en la fecha de transacción.

Baja de instrumentos financieros

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

g) PROVISIONES

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

h) MOBILIARIO Y EQUIPO

El mobiliario y equipos se miden al costo, menos la depreciación y pérdidas por deterioro.

Los costos incluyen gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de los activos o mejoras construidos incluyen los costos de materiales, mano de obra directa y cualquier otro costo directamente atribuible a llevar el activo a la condición de disponibilidad para su uso.

Costos subsecuentes

Los costos son capitalizados solamente cuando aumentan los beneficios económicos del activo. Todos los demás costos se reconocen en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral en la medida que se incurre.

Depreciación

La depreciación es cargada en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral utilizando el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos respectivos. La vida estimada de los activos es como sigue:

	<u>Vida Útil</u>
Mobiliario y equipos de oficina	3 a 5 años
Licencias y software	3 años

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

i) PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión se valoran a su costo de adquisición menos su depreciación y amortización acumulada y se utilizan para generar ingresos por alquileres. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargadas directamente a gasto cuando se incurren.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La depreciación se carga a las operaciones corrientes utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de las propiedades de inversión.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades de inversión como sigue:

	<u>Años de vida útil</u>
Oficinas	30

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

j) DETERIORO

Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado a la fecha de reporte, excepto para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en los resultados.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y amortización, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Instrumentos financieros

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas sobre activos financieros registrados al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral y mide la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial. Al respecto, si a la fecha del estado de situación financiera el riesgo crediticio del instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección del valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

La Compañía utiliza un método simplificado para el cálculo de pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamientos. Por esa razón, la Compañía no efectúa un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que en su lugar reconoce un ajuste basado en la experiencia de las pérdidas crediticias esperadas a la fecha de cada presentación de sus estados financieros. La Compañía ha establecido una matriz de estimaciones que se basa en su experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores, el entorno económico y la antigüedad posterior a la fecha de término de crédito.

k) PROVISIÓN PARA PRIMA DE ANTIGÜEDAD

El Código de Trabajo establece en la legislación laboral panameña el reconocimiento de una prima de antigüedad de servicios. Para tal fin, la Compañía ha establecido una provisión, la cual se calcula sobre la base de una semana por cada año de trabajo, o lo que es igual al 1.92% sobre los salarios pagados en el año.

De acuerdo con el Código de Trabajo de la República de Panamá a la terminación de todo contrato por tiempo indefinido, cualquiera que sea la causa, el trabajador tiene derecho a una prima de antigüedad a razón de una semana de salario por cada año de trabajo desde el inicio de la relación de trabajo.

l) FONDO DE CESANTÍA

Las leyes laborales panameñas establecen que los empleadores deben tener un fondo de cesantía para pagar al trabajador al cesar la relación de trabajo, cualquiera que sea la causa, una prima de antigüedad y además una indemnización en casos de despidos injustificados. La Compañía cotiza al fondo de cesantía en base al 2.25% del total de las remuneraciones pagadas. Este fondo está restringido al uso de la Compañía y solo intereses que devenga el fondo corresponden a la Compañía. El fondo de cesantía se encuentra depositado en una entidad financiera autorizada, por el año terminado Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los intereses ganados ascienden a la suma de B/.714 y B/.384, respectivamente.

m) RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

La Compañía reconoce los ingresos de la siguiente manera:

Ingresos por contratos con clientes.

Los ingresos se reconocen por un monto que refleja la contraprestación a la que se espera que la Compañía tenga derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Para cada contrato con un cliente, la Compañía: identifica el contrato con un cliente; identifica las obligaciones de desempeño en el contrato; determina el precio de la transacción que tiene en cuenta las estimaciones de la consideración variable y el valor temporal del dinero; asigna el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño separadas sobre la base del precio de venta independiente relativo de cada bien o servicio distinto a ser entregado; y reconoce los ingresos cuando o como cada obligación de desempeño se cumple de una manera que describe la transferencia al cliente de los bienes o servicios prometidos.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La consideración variable dentro del precio de la transacción, si corresponde, refleja las concesiones otorgadas al cliente, tales como descuentos, y reembolsos, y cualquier otro evento contingente. Dichas estimaciones se determinan utilizando el método de "valor esperado" o "cantidad más probable". La medición de la contraprestación variable está sujeta a un principio restrictivo por el cual los ingresos solo se reconocerán en la medida en que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa en la cantidad de ingresos acumulados reconocidos. La restricción de medición continúa hasta que la incertidumbre asociada con la consideración de la variable se resuelva posteriormente. Las cantidades recibidas que están sujetas al principio de restricción se reconocen inicialmente como ingresos diferidos en forma de un pasivo por reembolso separado.

Comisiones de ventas

Son reconocidos en el momento específico en el que se inscribe la escritura de compra/venta.

Otros ingresos

Se reconocen cuando se reciben o cuando se establece el derecho a recibir el pago.

n) IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Impuesto corriente

Es el impuesto a pagar sobre la renta gravable para el año corriente, utilizando las tasas efectivas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se obtiene usando el método de pasivo sobre diferencias temporales a la fecha del estado de situación financiera entre la base impositiva de los activos y pasivos y su valor justo, para propósitos de información financiera.

El impuesto sobre la renta diferida se reconoce para todas las diferencias temporales gravables, excepto:

- cuando el pasivo por impuesto diferido proviene del reconocimiento inicial de plusvalía, o cuando un activo o un pasivo surge de una transacción que no es una combinación de negocios y, al momento de la transacción, no afecta la ganancia contable ni la ganancia gravable o pérdida; y
- con relación a diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas e intereses en negocios conjuntos, en los cuales el momento adecuado para la reversión de la diferencia temporal pueda ser controlado y es posible que la diferencia temporal no se reverse en el futuro previsto.

Los pasivos por impuestos diferidos deben ser medidos a las tasas de impuestos que se espera se apliquen en el año en que el activo se realice o el pasivo se liquide, basados en tasas de impuestos (y leyes de impuestos) que hayan sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

3. JUICIOS SIGNIFICATIVOS Y CRITERIOS CLAVES EN LA ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

En la preparación de estos estados financieros, la Compañía ha realizado juicios significativos, estimaciones y supuestos que impactan el valor en libros de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, así como otra información revelada en las notas. La Compañía periódicamente monitorea dichas estimaciones y supuestos y revisa que estén incorporadas a toda la información relevante disponible a la fecha que los estados financieros son preparados. Sin embargo, esto no previene que las cifras reales difieran de las estimaciones.

Los juicios realizados en la aplicación de las políticas contables de la Compañía que han tenido un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros y las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los montos en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se mencionan a continuación:

Vida útil de mobiliario y equipo

Mobiliario y equipo son depreciados sobre sus vidas útiles. Las vidas útiles se basan en las estimaciones de la gerencia sobre el período en que los activos generarán ingresos, los cuales son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente. Los cambios en las estimaciones pueden resultar en ajustes significativos en los montos presentados y los montos reconocidos en el estado de ganancia o pérdidas y otro resultado integral.

Contingencias

Contingencias de la Compañía no son reconocidas, pero son reveladas, excepto que la posibilidad de salidas de recursos económicos sea remota. Pasivos contingentes representan posibles obligaciones que surgen de eventos pasados y cuya existencia será confirmada solo por la ocurrencia o no de uno o más eventos futuros inciertos fuera del total control de la Compañía. Ellos no son reconocidos porque no es probable que una utilización de recursos sea requerida para cancelar la obligación y el valor de la obligación no puede ser medida con suficiente certeza.

4. EFECTIVO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja menuda	B/. 590	B/. 566
Cuentas corrientes	79,362	28,553
	<u>B/. 79,952</u>	<u>B/. 29,119</u>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

5. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar están compuestas como sigue:

	2019	2018
Cientes	B/. 1,578	B/. 13,804
Empleados	1,582	-
	B/. 3,160	B/. 13,804
	2019	2018
Por antigüedad de saldos:		
0-30 días	B/. 965	B/. 11,015
31-60 días	52	2,789
61-90 días	416	-
Más de 90 días	145	-
	B/. 1,578	B/. 13,804

6. MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre, el mobiliario y equipo estaban conformados de la siguiente manera:

	Saldo al 31/12/2018	Aumentos	Saldo al 31/12/2019
Al costo:		(en balboas)	
Licencias y software	198,500	19,282	217,782
Mobiliario y equipos	161,863	8,174	170,037
Equipo rodante	13,551	-	13,551
	373,914	27,456	401,370
Depreciación y amortización acumulada:			
Licencias y software	164,304	33,811	198,115
Mobiliario y equipos	157,857	5,730	163,587
Equipo rodante	1,129	4,517	5,646
	323,290	44,058	367,348
Valor neto	50,624		34,022

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Saldo al 31/12/2017	Aumentos	Saldo al 31/12/2018
Al costo:		(en balboas)	
Licencias y software	175,117	23,383	198,500
Mobiliario y equipos	157,177	4,686	161,863
Equipo rodante	-	13,551	13,551
	<u>332,294</u>	<u>41,620</u>	<u>373,914</u>
Depreciación y amortización acumulada:			
Licencias y software	153,466	10,838	164,304
Mobiliario y equipos	155,280	2,577	157,857
Equipo rodante	-	1,129	1,129
	<u>308,746</u>	<u>14,544</u>	<u>323,290</u>
Valor neto	<u>23,548</u>		<u>50,624</u>

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre, las propiedades de inversión se desglosan a continuación:

	Saldo al 31/12/2018	Aumento	Saldo al 31/12/2019
		(en balboas)	
Al costo:			
Oficinas	<u>266,010</u>	<u>-</u>	<u>266,010</u>
Depreciación acumulada:			
Oficinas	<u>97,537</u>	<u>8,867</u>	<u>106,404</u>
	<u>168,473</u>		<u>159,606</u>
	Saldo al 31/12/2017	Aumento	Saldo al 31/12/2018
		(en balboas)	
Al costo:			
Oficinas	<u>266,010</u>	<u>-</u>	<u>266,010</u>
Depreciación acumulada:			
Oficinas	<u>88,670</u>	<u>8,867</u>	<u>97,537</u>
	<u>177,340</u>		<u>168,473</u>

La propiedad de inversión corresponde a oficina bajo el régimen de propiedad horizontal localizada en el corregimiento de Bella Vista, P.H. Torre ADR, oficina 12^a.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan así:

Préstamos por cobrar – partes relacionadas:

	<u>2018</u>	<u>Garantía</u>
Milla 9 Realty, S.A.	B/. 5,600,653	50% de capital accionario en custodia a favor de Urban Development Group, S.A.
Green West, S.A.	1,000,000	50% de capital accionario en custodia a favor de Urban Development Group, S.A.
Desarrollo El Limón, S.A.	700,000	
	<u>B/. 7,300,653</u>	

Estas empresas se dedican al desarrollo de proyectos inmobiliarios en la República de Panamá. No tenían condiciones de cancelación definida ni devengaban intereses.

Los préstamos por cobrar fueron escindidos a través de escisión de sociedad, ver nota 17.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	2019	2018
<u>Cuentas por cobrar–partes relacionadas</u>		
Promotora ADP, S.A.	B/. 75,417	B/. 1,178
Equipos y Bombas, S.A.	53,150	229,377
Paramount Development, S.A.	11,646	711,621
Promotora Linda Vista, S.A.	8,145	309,514
Constructora DFR, S.A.	4,896	-
Grupo de Ingenieros Contratistas, S.A.	4,818	344
International Retail Group Corporation Limited	3,838	5,200
Bosques de New West, S.A.	2,645	-
UDG Financial Holding, S.A.	2,552	2,101
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	2,026	1
Promotora New West, S.A.	1,449	38,210
International Retail Group Corporation	688	-
Inmobiliaria Milla 9, S.A.	30	50,000
Promotora Dorado Village, S.A.	30	-
Promotora NW2, S.A.	30	33
Promotora Eleven, S.A.	30	-
Big Red Properties, S.A.	3	-
Café Intestment, S.A.	3	-
Inmobiliaria Río Hato, S.A.	2	145,263
Celtic Ten Properties, S.A.	-	501
Inversión PLV, S.A.	-	1,250,000
Desarrollo Inmobiliario San José, S.A.	-	601,649
Desarrollo Eleven, S.A.	-	363,945
Promotora El Limón, S.A.	-	300,000
Desarrollos Turísticos San Carlos, S.A.	-	119,794
Morland Holding, S.A.	-	20,000
Multiglaciár, S.A.	-	17,434
Dunisa Administración, S.A.	-	5,594
UDG Realty, S.A.	-	4,376
Livin 73 Development, S.A.	-	2,070
Golden County Development, S.A.	-	1,487
Greenland West, S.A.	-	1,150
Greenland Commercial Properties, S.A.	-	1,144
Sabana Retail Holding, S.A.	-	919
Fec Holdings, S.A.	-	765
Blackline, S.A.	-	650
Bo Properties, S.A.	-	650
Bogota Retail Properties, S.A.	-	603
International Spirits, S.A.	-	520
The Hub Development, S.A.	-	388
San Carlos Realty, S.A.	-	321
Curridabat Holdings, S.A.	-	303
RO 50 Holdings, S.A.	-	303
Urbanorte Holdings, S.A.	-	303
Centenario Internacional, S.A.	-	192
	B/. 171,398	B/. 4,187,903

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por pagar-accionista</u>		
Las cuentas por pagar accionistas no tienen fecha de vencimiento específica, ni generan intereses	B/. 161,202	B/. 672,006
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por pagar-partes relacionadas</u>		
Equipos y Bombas, S.A.	B/. 224,645	B/. 5,961
Constructora DFR, S.A.	6,292	2,228,820
Celtic Ten Properties, S.A.	500	-
The Hub Development, S.A.	459	-
Promotora Linda Vista, S.A.	128	-
Desarrollo 468, S.A.	72	2,372
Paramount Development, S.A.	-	8,000,000
Bond Advisors, S.A.	-	334,700
Promotora Dorado Village, S.A.	-	250,000
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	-	53,741
	B/. 232,096	B/. 10,875,594
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Transacciones</u>		
Ingresos por servicios	B/. 1,050,506	B/. 1,004,992
Comisiones ganadas	275,000	1,016,942
Arrendamientos operativos	46,600	24,000
Otros ingresos	11,994	3,063
	B/. 1,384,100	B/. 2,048,997
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Gastos</u>		
Derechos de espacios en mall	B/. 14,800	B/. 20,500
Reparación y mantenimiento	600	-
Servicios administrativos	125,734	412,592
	B/. 141,134	B/. 433,092
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Remuneraciones a ejecutivos claves</u>		
Sueldos y otras remuneraciones	B/. 36,119	B/. 34,100
Prestaciones laborales	3,868	3,100
Prima de antigüedad e indemnización	1,398	-
	B/. 41,385	B/. 37,200

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

9. OTROS ACTIVOS

Los otros activos, corresponden principalmente a abono por B/.540,025 a Administradora Costa del Pacífico S.A., por las compras de las nuevas oficinas en Panamá Business Tower.

10. CAPITAL EN ACCIONES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
300 acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación con valor nominal de B/.100 cada.	<u>B/. 30,000</u>	<u>B/. 30,000</u>

11. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

A continuación, los ingresos provenientes de actividades ordinarias, desagregados;

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios de administración de proyectos (i)	B/. 687,294	B/. 788,464
Servicios de administración corporativa (i)	351,917	284,059
Comisiones ganadas en venta de inmuebles (ii)	275,000	1,004,992
Honorarios profesionales de asesoría (i)	70,000	-
Arrendamiento operativo de inmueble (iii)	31,800	31,800
Arrendamientos operativos de vallas (iv)	31,678	63,791
Arrendamientos operativos infraestructura (v)	11,732	-
	<u>B/. 1,459,421</u>	<u>B/. 2,173,106</u>

- (i) La Compañía ha brindado servicios administrativos y de asesoría que fueron reconocidos en el momento en que se cumplió con el servicio pactado, el precio es pactado entre las dos partes antes de la prestación de servicio.
- (ii) Las comisiones de venta corresponden a ventas de unidades inmobiliarias del proyecto Altos del Parque.
- (iii) Consiste en el arrendamiento de oficinas bajo el régimen de propiedad horizontal con canon de arrendamientos fijos durante toda la vida del contrato.
- (iv) Consiste en el arrendamiento de estructuras para vallas publicitarias, al cierre del periodo no existían contratos activos.
- (v) Son infraestructuras compuestas por viga ductos en los cuales se cede el derecho de uso para que el arrendatario pueda prestar sus servicios de telecomunicación dentro de urbanización en régimen de propiedad horizontal por el término de 10 años prorrogables a opción de las partes, con incrementos anuales en el canon de arrendamiento del 3% por metro lineal de viga ducto.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La Compañía espera reconocer los siguientes importes futuros proveniente de los contratos de arrendamiento;

	<u>Bien inmueble</u>	<u>Viga ductos</u>	<u>Total</u>
Dentro de un año	B/. 35,370	B/. 27,847	B/. 63,217
En el segundo año	35,370	27,847	63,217
Tercer año	20,632	27,847	48,479
Cuarto año	-	27,847	27,847
Quinto año	-	27,847	27,847
Sexto año en adelante	-	110,888	110,888
	<u>B/. 91,372</u>	<u>B/. 250,123</u>	<u>B/. 341,495</u>

12. GASTOS DE PERSONAL

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y otras remuneraciones	B/. 584,083	B/. 589,194
Prestaciones laborales	105,321	105,874
Contribuciones sociales	97,641	97,758
Otros beneficios	19,282	15,264
Prima de antigüedad	11,995	12,103
Indemnización y preaviso	38,355	8,377
	<u>B/. 856,677</u>	<u>B/. 828,570</u>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

13. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios profesionales	B/. 251,543	B/. 482,814
Impuestos	56,560	37,447
Depreciación y amortización	52,926	23,411
Reparaciones y mantenimiento	31,810	52,439
Atenciones	26,366	24,822
Anuncios, vallas y pautas	23,203	66,334
Seguros	21,590	5,435
Teléfono, electricidad, internet y fax	19,011	21,084
Derechos de espacio en mall	17,200	72,705
Transporte y viajes	15,519	6,530
Combustible	13,059	5,907
Cuotas y suscripciones	9,113	9,650
Papelería y útiles de oficina	6,881	6,537
Gastos bancarios	6,190	2,403
Misceláneos	4,360	17,789
Capacitación de personal	4,202	4,849
Cafetería	3,245	3,015
Gastos legales	2,297	5,155
Donaciones y patrocinios	-	11,500
Comisiones en ventas	-	11,150
Materiales	-	87
Cuentas incobrables	-	-
	<u>B/. 565,075</u>	<u>B/. 871,063</u>

14. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

Mediante Gaceta Oficial No.26489-A, referente a la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR) de la siguiente manera:

- A partir del 1 de enero de 2010 a 27.5%; y para el período fiscal 2011 y siguientes a 25%.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La ley establece que los contribuyentes con ingresos gravables mayores a B/.1,500,000 pagarán el impuesto sobre la renta sobre el monto que resulte mayor entre:

- La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados; este cálculo se conocerá como el método tradicional.
- La renta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste; el cual se conocerá como cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).

El impuesto sobre la renta correspondiente a los años terminados el 31 de diciembre se detalla a continuación:

Para el año 2019 el impuesto sobre la renta fue determinado en base al método tradicional, ya que este fue mayor que el cálculo alternativo.

Para el año 2018 el impuesto sobre la renta se calculó en base al método tradicional, debido a que los ingresos gravables fueron menores a B/.1,500,000.

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	B/.	51,944	B/.	484,572
Menos:				
Ingresos exentos		(1,447)		(2,831)
Ajuste por suma de dígito		(2,746)		(3,360)
Arrastre de pérdidas		(30,101)		(33,712)
Más:				
Gastos no deducibles		12,451		3,203
Ganancia fiscal		<u>30,101</u>		<u>447,872</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	B/.	<u>7,525</u>	B/.	<u>111,968</u>

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por B/.9,326 (B/.8,637 en 2018), producto de los efectos de la depreciación de la propiedad de inversión bajo el método de suma de dígitos.

A continuación, mostramos el respectivo detalle:

	<u>Base</u>	<u>Tasa de Impuesto</u>	<u>2019</u>	
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:				
Depreciación acumulada (suma de dígitos)	B/.	25%	<u>B/.</u>	<u>9,326</u>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	<u>Base</u>	<u>Tasa de Impuesto</u>	<u>2018</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:			
Depreciación acumulada (suma de dígitos)	B/. 34,550	25%	B/. 8,637

La conciliación del impuesto diferido del año anterior con el período actual es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto sobre la renta diferido – pasivo:		
Saldo al inicio del período	B/. 8,637	B/. 7,797
Depreciación acumulada (suma de dígitos)	(689)	(840)
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	B/. 9,326	B/. 8,637

La compañía también mantiene al 31 de diciembre de 2019, activo por impuesto diferido derivado del crédito fiscal por arrastre de pérdida ya que ha presentado ganancia fiscal durante los últimos periodos, por lo cual ahora reconoce el activo por impuesto diferido derivado del crédito fiscal por arrastre de pérdidas de los periodos 2016 y 2017, que serán deducibles durante los próximos 3 años.

A continuación, se muestra;

	<u>Base del arrastre de pérdidas</u>	<u>Tasa de Impuesto</u>	<u>2019</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo:			
Crédito por arrastre de pérdida	B/. 82,112	25%	B/. 20,528

	<u>2019</u>
Impuesto sobre la renta diferido – activo:	
Saldo al inicio del período	B/. -
Ingresos por impuesto diferido por reconocimiento de arrastre de pérdidas	20,528
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	B/. 20,528

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

15. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos derivados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo operacional.

Esta nota presenta información sobre las exposiciones de la Compañía a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos de la Compañía, las políticas y procedimientos para medir y manejar el riesgo y la administración del capital de la Compañía. Los estados financieros también incluyen revelaciones cuantitativas adicionales.

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos de la Compañía. La Junta es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de manejo de los riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas para identificar y analizar los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía, para fijar los límites de riesgo y controles que se consideran apropiados, y para darle seguimiento a los riesgos y al cumplimiento de los límites.

Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas de entrenamiento y administración y procedimientos, tiene la finalidad de desarrollar un ambiente constructivo de control y disciplina en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva de la Compañía verifica cómo la Administración monitorea el cumplimiento de la Compañía con las políticas y procedimientos de Administración de Riesgo con relación a los riesgos que enfrenta.

Riesgo de liquidez

La Compañía realiza préstamos a partes relacionadas sin condiciones de cancelación específica y sin tasa de interés relacionada. Sin embargo, obtiene custodia de las acciones de las empresas financiadas por al menos el 50% del capital accionario.

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. La Compañía mantiene estricto control del presupuesto asignado a la construcción y su fuente de financiamiento radica en aportes de capital realizados por sus accionistas. Normalmente, la Compañía se asegura de que tiene suficiente efectivo para cubrir la demanda prevista de los gastos operacionales durante un período de 60 días, incluyendo el servicio de obligaciones financieras, lo que excluye el posible impacto de circunstancias extremas que razonablemente no se pueden predecir, como los desastres naturales.

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas derivadas de una amplia variedad de causas asociadas en los procesos de la Compañía, personal, tecnología e infraestructura, y factores externos que no sean de crédito, de mercado y liquidez, como los derivados de los requisitos legales y reglamentarios y generalmente aceptados por normas de comportamiento corporativo. El riesgo operacional se deriva de todas las operaciones de la Compañía.

El objetivo de la Compañía es la gestión de riesgo operacional a fin de equilibrar el riesgo de pérdidas financieras y daños a la reputación de la Compañía con costos de eficiencia general y evitar los procedimientos de control que restringen la iniciativa y la creatividad.

La responsabilidad primordial para el desarrollo e implementación de los controles para manejar el riesgo operativo es asignada a la administración.

Esta responsabilidad es apoyada por el desarrollo de estándares globales de la Compañía para la administración del riesgo operativo en las siguientes áreas:

- Requisitos para la adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las operaciones.
- Requisitos para la conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento con requerimientos regulatorios y otros.
- Documentación de controles y procedimientos.

16. VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, con base en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

A continuación, se presenta un resumen de los supuestos utilizados en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros más importantes de la Compañía:

- Efectivo y depósitos en bancos El valor en libro de los depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable debido a su liquidez.
- Cuentas por cobrar Las cuentas por cobrar están ajustadas por la provisión para posibles cuentas incobrables, por lo que su valor en libros se aproxima a su valor estimado de realización.
- Cuentas por pagar El valor razonable de las cuentas por pagar corresponde al costo de la transacción realizada, la cual se aproxima a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo.

17. ESCISIÓN DE SOCIEDAD

En reunión extraordinaria de junta de accionistas que consta en escritura pública N° 34,510 del 13 de diciembre de 2019, se protocolizó los documentos relativos a la escisión parcial de acuerdo a la ley 85 del 2012, mediante la cual Urban Development Group, S.A. (La Compañía) escinde activos por B/. 10,804,919 y pasivos por B/. 10,804,919 a la sociedad anónima beneficiaria UDG Financial Holding, S.A.

Los activos y pasivos escindidos están compuestos en su totalidad por cuentas por cobrar, préstamos y cuentas por pagar, en su totalidad con partes relacionadas.

	2019
Préstamos por cobrar cedidos	B/. 7,300,953
Cuentas por cobrar cedidas	3,503,966
Cuentas por pagar cedidas	(10,804,919)
Activo neto escindido	B/. -

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

18. EVENTOS POSTERIORES

A inicios del mes de enero 2020, el gobierno de la República Popular China confirmó la existencia del coronavirus COVID-19 (el "virus" o "COVID-19"). Este virus se propagó rápidamente por todo el mundo, lo que resultó en un nivel significativo de infecciones y llevó a la Organización Mundial de la Salud ("OMS") a declarar al COVID-19 como una pandemia el 11 de marzo de 2020.

En respuesta a la pandemia, el gobierno de la República de Panamá ha implementado medidas graduales sin precedentes que incluyen el cierre temporal de escuelas y universidades, la cancelación de reuniones sociales, la suspensión de viajes internacionales, el cierre físico de empresas, cercos sanitarios y finalmente una cuarentena total a partir del 25 de marzo de 2020. Estas medidas han resultado en una menor actividad económica para la gran mayoría de las industrias en el país.

Consideramos que el desarrollo y la propagación de COVID-19 y los impactos económicos relacionados generalmente no proporcionan evidencia de las condiciones que existían el 31 de diciembre de 2019, por lo que no estamos ajustando las cifras al mes de diciembre 2019.

Los efectos de COVID-19 están evolucionando rápidamente y estamos seguros de que tendrán impacto en las operaciones de la compañía; sin embargo, en este momento no es posible cuantificar los efectos del COVID-19 sobre las operaciones durante el año 2020.