

**REPUBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 18-00**

**(de 11 de octubre del 2000 modificado por los Acuerdos No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, No. 8-2004 de 20 de diciembre de 2004 y No. 2-2007 de 5 de marzo de 2007)**

**ANEXO No. 1**

**FORMULARIO IN-A**

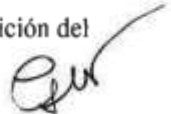
**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL**

**Año Terminado el 31 de diciembre de 2020**

**PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000, EL ACUERDO No. 12-2003 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2003, EL ACUERDO No. 8-2004 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2004 Y EL ACUERDO NO. 2-2007 DE 5 DE MARZO DE 2007**

Razón Social del Emisor:	Urban Development Group, S.A.
Valores Registrados:	Programa Rotativo de Bonos Corporativos US\$20,000,000 Resolución SMV No. 505-2020 del 26 de noviembre de 2020
Número de Teléfono y Fax del Emisor:	Teléfono: (507) 265-0310
Dirección del Emisor:	Avenida Roberto Motta, Costa del Este, Edificio UDG en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Nombre de la Persona de Contacto del Emisor: Dirección de correo electrónico del Emisor:	Gabriel Diez M / Patricia Lee  gdiezm@udggroup.com/plee@udggroup.com

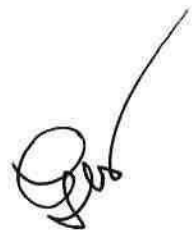
Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.



## ÍNDICE

### PRIMERA PARTE

- I. **INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**
  - A. Historia y Desarrollo del Emisor
  - B. Pacto Social y Estatutos del Emisor
  - C. Descripción del Negocio
  - D. Estructura Organizativa
  - E. Propiedades, Planta y Equipo.
  - F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias.
  
- II. **ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**
  - A. Liquidez
  - B. Recursos de Capital
  - C. Resultados de las Operaciones
  - D. Análisis de perspectivas
  
- III. **DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**
  - A. Identidad
    - a. Directores y Dignatarios
    - b. Principales Ejecutivos y Administradores
    - c. Asesores Legales Externos
    - d. Auditores
    - e. Asesores Financieros
  - B. Compensación
  - C. Prácticas de la Directiva
  - D. Empleados
  - E. Propiedad Accionaria
  
- IV. **ACCIONISTAS PRINCIPALES**
  - A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.
  - B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.
  - C. Persona controladora
  - D. Cambios en el control accionario
  
- V. **PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**
  - A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas
  - B. Interés de Expertos y Asesores



- VI. **TRATAMIENTO FISCAL**
  - A. Ganancias provenientes de la enajenación de bonos
  - B. Intereses generados por los bonos
  
- VII. **ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**
  - C. Resumen de la estructura de capitalización
  - D. Información de mercado

**SEGUNDA PARTE**

**RESUMEN FINANCIERO**

**TERCERA PARTE**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**QUINTA PARTE**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISOS**

**SEXTA PARTE**

**INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO, ACTULIZADO**

**SEPTIMA PARTE**

**DECLARACION JURADA**

**OCTAVA PARTE**

**DIVULGACIÓN**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'GJW', with a long, sweeping underline that extends to the right.

## PRIMERA PARTE

### I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

#### A. **Historia y Desarrollo de Urban Development Group, S.A.**

Urban Development Group, S.A. (en adelante "Emisor") es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.2,565 de 9 de marzo de 2006 de la Notaría Novena del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público al Folio 519322 y su duración es perpetua.

El Emisor es una empresa constituida por empresarios panameños con más de 40 años en la industria de la construcción.

Urban Development Group, S.A. se dedica a diseñar y administrar proyectos residenciales y comerciales de calidad, involucrándose de primera mano con los promotores para escoger el terreno, diseñar el proyecto, revisar su funcionalidad, presupuestarlo, asesorar a los promotores para obtener el financiamiento bancario, venderlos, supervisar que la ejecución de obra se dé con la calidad, presupuesto y cronograma esperado y entregar las unidades que correspondan

#### B. **Pacto Social y Estatutos**

El Emisor es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.2,565 de 9 de marzo de 2006 de la Notaría Novena del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público al Folio 519322.

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

##### a. Contratos con Partes Relacionadas

El Pacto Social no establece ninguna cláusula que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o de cualquier negocio en los que éstos tengan intereses directos o indirectos.

##### b. Derechos de Voto

El Pacto Social del Emisor no contiene ninguna cláusula sobre los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) su facultad para votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tengan interés; (ii) su facultad para votar sobre su propia compensación o la de cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) el retiro o no-retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) el número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

##### c. Derechos de los Tenedores de Acciones

El Pacto Social no contempla acciones para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.

##### d. Asambleas de Accionistas

La Asamblea General de Accionistas será convocada por el Presidente o cualquiera de los directores o dignatarios de la sociedad.



e. Otros Derechos

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor.

f. Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no están obligadas a adoptar Estatutos. A la fecha el Emisor no ha adoptado Estatutos.

g. Modificación de Capital

No existen condiciones en el Pacto Social relacionadas con la modificación del capital.

Su capital social autorizado es de diez mil dólares (US\$10,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en cien (100) acciones comunes de un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una. El capital total pagado es de US\$30,000.00

Durante este año fiscal, las acciones comunes del Emisor no fueron objeto de ninguna oferta de compra o intercambio por terceras partes. Durante ese período, el Emisor no emitió nuevas acciones ni realizó ninguna oferta de compra o intercambio respecto a las acciones de otras compañías.

Al 31 de diciembre de 2020, el Emisor:

- a. No tenía compromiso alguno de incrementar su capital, ni había recibido como aporte de capital en bienes que no son efectivo por una suma que represente más del 1% de su capital,
- b. No existía compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación.
- c. No existían acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería.
- d. El capital no ha sido pagado con bienes que no sean efectivo.
- e. No existen acciones distintas a las que representan al capital.

**C. Descripción del Negocio**

Giro Normal de Negocios

El Emisor se dedica a diseñar y administrar proyectos residenciales y comerciales de calidad, involucrándose de primera mano con los promotores para escoger el terreno, diseñar el proyecto, revisar su funcionalidad, presupuestarlo, asesorar a los promotores para obtener el financiamiento bancario, vender los proyectos y supervisar que la ejecución de obra se dé dentro de la calidad, presupuesto y cronograma esperado y además se encarga de entregar las unidades que correspondan.

**D. Estructura Organizativa**

El Emisor no forma parte de ningún grupo corporativo.



**E. Propiedades, Planta y Equipo**

El emisor cuenta con propiedades, mobiliario, equipos y mejoras por la suma de US\$184,354 al cierre de 31 de diciembre de 2020, que incluye una oficina en el piso 12 de la Torre ADR ubicada Obarrio, licencias, software, mobiliarios y equipos.

**F. Tecnología, Investigación, Desarrollo, Patentes y Licencias**

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

**II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

El Emisor se dedica a asesorar a los promotores desde que desean iniciar un proyecto (con el diseño de planos), hasta que lo terminan y entregan al Cliente final. Acompañan a los promotores en el diseño de planos, obtención de permisos de construcción, contratación de empresa constructora, obtención de financiamiento bancario, venta del proyecto y entrega del mismo.

El siguiente análisis se basa en los Estados Financieros Auditados comprendidos desde el 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020.

**Liquidez**

Los activos totales del Emisor al cierre del 31 de diciembre de 2020 aumentan considerablemente por US\$14,869,151 principalmente porque el 16 de diciembre de 2020 el Emisor liquidó la Serie A por un monto de US\$14.9MM dentro del Programa de Bonos Corporativos Rotativos por US\$20MM. Los fondos liquidados fueron utilizados para cancelar el saldo de principal e intereses de facilidades crediticias que Global Bank Corporation le había otorgado a Paramount Development, S.A. e Inmobiliaria Cavalier, S.A., garantes de los bonos de la Serie A.

Al 31 de diciembre de 2020 los activos corrientes se registraron por la suma de US\$557M con un incremento del 60% con respecto a los activos corrientes registrado por la suma de US\$348M al 31 de diciembre del 2019. Este incremento se debió mayormente por el aumento en las Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas.

El índice de liquidez (activos corrientes entre pasivos corriente) del Emisor al 31 de diciembre de 2020 es de 3.25 veces, mostrando una mejoría de 1.16 veces más que al cierre de 31 de diciembre 2019, el cual se registró en 2.09 veces

**Recursos de Capital**

Al 31 de diciembre de 2020 hubo una disminución del patrimonio en 6% equivalente a US\$63M producto de la pérdida de utilidades de US\$63M en el año en referencia.

Para el mismo período con cierre al 31 de diciembre de 2020 hubo un aumento de US\$14.9MM en los pasivos totales, los cuales ahora totalizan US\$15.5MM producto de la Emisión de la Serie A del Programa de Bonos Corporativos del Emisor aprobada mediante Resolución No. SMV-505-2020 de 26 de noviembre de 2020.

Para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 los pasivos no corrientes cerraron en US\$15.32MM lo cual representa un aumento del 38% comparado con el mismo periodo al cierre del 2019 que cerró en US\$395M. Este incremento es producto del aumento de los Gastos e Impuestos



acumulado por pagar y el aumento en las Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas.

### Resultados de Operaciones

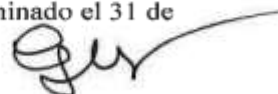
#### ESTADO DE RESULTADO (Cifras en US\$ dólares americanos)

	Diciembre 2020 Auditados	Diciembre 2019 Auditados
<b>INGRESOS</b>		
Ingresos por Servicios	704,332	1,459,421
<b>GASTOS</b>		
Salarios y Prestaciones Laborales	(412,535)	(856,677)
Gastos Generales Administrativos	(293,568)	(512,149)
Depreciación y Amortización	(39,841)	(52,926)
Costos Financieros	(31,906)	
Intereses ganados	2,904	1,447
Otros Ingresos	1,357	12,828
	<u>(773,589)</u>	<u>(1,407,477)</u>
<b>GANANCIA DE LA OPERACIÓN</b>	<b>(69,257)</b>	<b>51,944</b>
Impuesto sobre la renta:		
Diferido	6,470	19,839
Corriente	-	(7,525)
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>(62,787)</b>	<b>64,258</b>
<b>EBITDA</b>	<b>4,584</b>	<b>111,060</b>

Los Ingresos por Servicios del Emisor se ven altamente reducidos de US\$1,459M al cierre del año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019 a US\$704M al cierre del 31 de diciembre de 2020 principalmente porque sus operaciones estuvieron suspendidas a raíz del estado de emergencia decretado por el Gobierno Nacional producto de la pandemia causada por COVID-19.

Con respecto a los gastos de salario, prestaciones laborales y generales administrativos también se ve una reducción del 45% de US\$1,368M al cierre de diciembre 2019 a US\$706M correspondientes al cierre del 31 de diciembre de 2020 producto del cierre de las oficinas del Emisor y los contratos suspendidos del personal a causa de la pandemia.

Los cierres de las empresas, construcciones, comercio al por mayor y al detal durante el año 2020 producto de la pandemia causada por COVID-19, impactó negativamente los ingresos del Emisor reflejándose en la pérdida neta de US\$62,787 para el periodo fiscal terminado el 31 de diciembre de 2020.



### **Análisis de perspectivas**

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

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

Las ventas que realiza el Emisor, en nombre de los promotores, podrían verse afectadas por la disminución en el poder adquisitivo de los futuros compradores. Sin embargo, para seguir impulsando los proyectos que el Emisor vende en nombre de los promotores, el Emisor ha iniciado un proceso de ventas en línea en donde se envían a los clientes los recorridos virtuales de las propiedades para que los prospectos no tengan que exponerse al virus, pero que puedan visitar los proyectos. Además, el Emisor está impulsando los medios digitales para las ventas y participa activamente en iniciativas como el Mall Virtual de Panamá, Capac Online, Feria Gogetit, entre otros. Esta estrategia ha permitido al Emisor, seguir vendiendo, en nombre de los promotores, en el estado actual de pandemia.

El Emisor espera grandes retos y oportunidades una vez pase la pandemia del Covid-19. Igualmente, se espera seguir operando bajo la misma modalidad, por ende, está sujeto a los riesgos inherentes al mercado financiero y entorno económico panameño en general.

### **III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**

#### **A. Identidad**

##### **a. Directores y Dignatarios**

La Junta Directiva del Emisor está integrada por las siguientes personas:

*Gabriel Diez Polack*

*Director y Presidente*

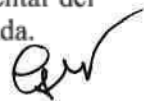
---

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 30 de julio de 1947

Correo electrónico: diezgaby@gmail.com

El Sr. Diez Polack es un destacado empresario que se desempeña en el sector de la construcción desde el año 1970 y en el sector inmobiliario desde 1988. Adicionalmente, ha sido presidente de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) en dos periodos, dos veces presidente del Sindicato de Industriales de Panamá (SIP), en dos ocasiones presidente del Consejo Nacional de la Empresa Privada (CONEP), y secretario intercontinental del Consejo Interamericano de Comercio y Producción (CICYP) y Ministro de Vivienda.





*Gabriel Diez Montilla*  
*Director y Secretario*

---

Nacionalidad: panameña  
Fecha de nacimiento: 19 de marzo de 1972

El Dr. Diez Montilla posee una licenciatura en ciencias gerenciales con una especialización en finanzas de la Universidad de Tulane y además posee un doctorado en leyes de la Universidad de Syracuse. Posee una amplia experiencia en los ámbitos de derecho y las finanzas. Además tiene más de 16 años como empresario en el sector de la manufactura, desarrollo inmobiliario y generación de energía eléctrica.

*Mónica Lorena Diez*  
*Director y Tesorero*

---

Nacionalidad: panameña  
Fecha de nacimiento: 23 de noviembre de 1973.

La Sra. Diez Montilla es Licenciada en Mercadeo y Publicidad, con varios años de experiencia en el sector de gestión inmobiliaria.

#### **b. Principales Ejecutivos y Empleados**

Los Principales Ejecutivos y Administradores de esta empresa, son:

*Conrado Fajardo*  
*Director de Proyectos*

---

Nacionalidad: panameña  
Fecha de nacimiento: 16 de noviembre de 1973.

El Sr. Fajardo es Ingeniero Civil con más de 25 de experiencia en la construcción. Trabajó en Ingeniería. R.M. por más de 10 años y lleva 8 años con desarrollos de proyectos inmobiliarios.

*Patricia Lee*  
*Directora Financiera*

---

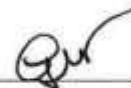
Nacionalidad: panameña  
Fecha de nacimiento: 2 de febrero de 1985

La Sra. Lee es Ingeniera Civil graduada de la Universidad Santa María La Antigua de Panamá. Posee una Maestría en Administración de Empresas de Florida International University y una Maestría en Finanzas de Tulane University. Trabajó como ingeniera y administradora de proyectos en Lee Choy Group; luego se dedicó a la banca en The Bank of Nova Scotia.

*Hipólito González*  
*Gerente Tributario y Control Financiero*

---

Nacionalidad: panameña  
Fecha de nacimiento: 5 de enero de 1976.



El Sr. González es Licenciado en Contabilidad por la Universidad de Panamá, certificado en Normas Internacionales de Información Financiera.

*María Carolina Karam*  
*Directora de Recursos Humanos*

---

Nacionalidad: panameña  
Fecha de nacimiento: 2 de junio de 1978

La Sra. Karam es Licenciada en Relaciones Industriales, facilitadora y Coach Certificado por la ICC (International Coaching Institute) con más de 15 años de experiencia y trayectoria a nivel nacional e internacional en cargos gerenciales y como consultora senior empresarial dentro del área de Recursos Humanos.

*Luz Leal*  
*Gerente de Ventas*

---

Nacionalidad: panameña  
Fecha de nacimiento: 16 de diciembre de 1980

La Sra. Leal es Licenciada en Diseño Gráfico por la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología, con un MBA con énfasis en Mercadeo por la Universidad Latina de Panamá.

*Jeannie de Menchaca*  
*Subgerente de Gestión Inmobiliaria*

---

Nacionalidad: panameña  
Fecha de nacimiento: 21 de octubre de 1975

La Sra. De Menchaca es Licenciada en Mercadeo y Publicidad por la Universidad del Istmo de Panamá.

**c. Asesores Legales**

El Emisor cuenta con Asesores Legales Externos. Morgan & Morgan, con domicilio en Urbanización Costa del Este, Torre MMG, piso 25, Apartado Postal 0832-00232, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 265-7777 y Fax: 265-7700, actuó como Agente Estructurador. En esta capacidad ha asesorado en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos, el Convenio de Agente de Pago, del Prospecto, el Fideicomiso de Garantía y en el registro de los Bonos en la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores. La persona de contacto es el Licenciado Aristides Anguizola, con Correo electrónico: [aristides.anguizola@morimor.com](mailto:aristides.anguizola@morimor.com).

**d. Auditores**

La firma de auditores, RSM, se encarga de la auditoría de los estados financieros del Emisor. La persona de contacto es el señor Julio Cruz, con correo electrónico: [jcruz@rsm.com.pa](mailto:jcruz@rsm.com.pa)

**e. Asesores Financieros**

El Emisor no cuenta con Asesores Financieros.



**f. Designación por Acuerdos o Entendimientos**

Los miembros de la Junta Directiva fueron designados por acuerdo de los accionistas. A la fecha, ningún Director, Dignatario Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con clientes o suplidores del Emisor.

**B. Compensación**

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales.

**C. Prácticas de la Directiva**

No existe un contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores, la relación la rige por lo establecido por lo establecido en la junta de Accionistas.

El Emisor cumple voluntaria y parcialmente con las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendadas. Ver cuarta parte de este informe.

Composición de la Junta Directiva

- a. Número de Directores del Emisor: TRES (3) Directores principales.
- b. Número de Directores Independientes de la Administración **DOS (2) Directores no son empleados del Emisor.**
- c. Número de Directores Independientes de los Accionistas UNO (1)

Actualmente la Junta Directiva está conformada por las siguientes personas:

Nombre Dignatarios	Cargo	En el cargo desde:	Renovado en:	Expira en:
Gabriel Diez Polack	Presidente		Indefinido	N/A
Mónica Lorena Diez	Tesorero		Indefinido	N/A
Gabriel Diez Montilla	Secretario		Indefinido	N/A

Nombre Directores	Cargo	En el cargo desde:	Renovado en:	Expira en:
Gabriel Diez Montilla	Director		Indefinido	N/A
Gabriel Diez Polack	Director		Indefinido	N/A
Mónica Lorena Diez	Director		Indefinido	N/A

**D. Empleados**

A la fecha, el Emisor cuenta con treinta y cuatro (34) empleados.

**E. Propiedad Accionaria**

El Emisor es una empresa privada con dos (2) accionistas: Gabriel Diez Polack y Gabriel Diez Montilla, en partes iguales. No existen arreglos que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento sobre acciones u otros valores del Emisor.



Durante los últimos tres (3) años no se ha producido ningún cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor. Al 31 de diciembre de 2020 no había acciones en tesorería ni tampoco compromisos de aumentar el capital ni obligaciones convertibles.

Todos los propietarios efectivos del capital accionario del Emisor tienen igual derecho de voto.

#### IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

**A. Identidad, número de acciones, y porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona que ejerce el control.**

Al 31 de diciembre de 2020 la propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor se encontraba en posesión de dos (2) accionistas, Gabriel Diez Polack y Gabriel Diez Montilla.

**B. Composición Accionaria**

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del número de Acciones	Numero de accionistas	% del número de accionistas
1-50	50	50%	1	50%
51-100	50	50%	1	50%
<b>Total</b>	100	100%	2	100%

**C. Persona Controladora**

Lo es el señor Gabriel Diez Montilla, accionista, directivo y gerente general del Emisor.

**D. Cambios en el control Accionario**

Al 31 de diciembre de 2020 no existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un Cambio de Control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.



## V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

### A. Identificación de Negocios o Contratos con Partes Relacionadas

Al cierre del periodo fiscal terminado el 31 de diciembre de 2020 el Emisor cuenta con los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas:

Transacciones con Partes Relacionadas	Auditados 31/12/2020	Auditados 31/12/2019
Cuentas por Cobrar Corrientes – compañías relacionadas	347,072	149,829
Cuentas y Préstamos por Cobrar No Corrientes – compañías relacionadas	14,626,108	21,569
Cuentas por Pagar Corrientes – compañías relacionadas	23,000	7,174
Cuentas por Pagar No Corrientes – compañías relacionadas	334,200	224,922
Cuentas por Pagar - Accionista	283,895	161,202

*Fuente: Estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019*

### B. Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2020, el Emisor no mantiene transacciones con Directores y Ejecutivos.

### C. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto Informativo son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

### A. GANANCIAS PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE BONOS

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto

de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera éstos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Emisor el registro de la transferencia de los Bonos a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

#### B. INTERESES GENERADOS POR LOS BONOS

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 335 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

En caso de que los valores registrados en la SMV no sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado, los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre dichos valores causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única de cinco por ciento (5%) que deberá ser retenido en la fuente, por la persona que pague o acredite tales intereses.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Esta Sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los Impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos Impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de Impuestos, el Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que

corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable del pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables del pago de un Impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de la República de Panamá.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. Resumen de la Estructura de Capitalización

#### Títulos de Deuda

El 13 de febrero de 2020, la Junta de Accionistas y la Junta Directiva de la Compañía autorizó emitir en oferta pública un Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por una suma de hasta US\$20,000,000, cuya vigencia es de 10 años.

La oferta pública de los bonos fue registrada antes la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución No. SMV 505 del 26 de noviembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020, el Emisor ha emitido la Serie A que se detalla a continuación:

	AUDITADO al 31 dic 2020	AUDITADO al 31 dic 2019
<b>Serie A:</b>		
Bonos Corporativos emitidos el 16 de diciembre de 2020 vencimiento el 16 de diciembre de 2025 a una tasa fija de interés anual de 5.50%, pagadera semestralmente y capital pagadero al vencimiento o fecha de redención total del 100% del saldo insoluto de capital, lo que ocurra primero.	14,917,000	-
Costo de financiamiento de bonos	(221,212)	-
	<u>14,695,788</u>	<u>-</u>

La Serie A del Programa Rotativo de Bonos Corporativo está garantizada por el fideicomiso de garantía y administración con Global Financial Funds Corp., en calidad de fiduciario, el Fideicomiso está constituido, entre otros, de los siguientes bienes:

- Derecho hipotecario sobre bienes inmuebles propiedad de Paramount Development, S.A. e Inmobiliaria Cavalier, S.A., (Garantes Hipotecarios) el valor de mercado de los bienes inmuebles es de US\$25,419,000
- Cesión Irrevocable de flujo proveniente de las ventas y/o arrendamiento de dichos bienes.
- Cesión Irrevocable de los pagos de los seguros proveniente de las indemnizaciones de las pólizas de seguros de incendio de inmueble.



Los bonos cuentan con una calificación de riesgo local de 'B' con Perspectiva Estable otorgada por EB Ratings Corp el 18 de noviembre de 2020.

**B. Información de Mercado**

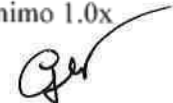
Oferta Pública de Bonos Corporativos emitidos y en circulación autorizada mediante Resolución No. SMV 5056-2020 del 26 de noviembre de 2020, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Además se encuentra listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

**SEGUNDA PARTE**  
**RESUMEN FINANCIERO**

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	31-12-20	31-12-19	31-12-18	31-12-17
Ingresos Totales	704,332	1,459,421	2,173,106	1,275,877
Margen Operativo	(35,257)	58,134	486,975	374,748
Gastos Generales y Administrativos	333,409	565,075	871,063	457,783
Utilida o Pérdida Neta	(62,787)	64,258	371,764	(69,086)
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	(628)	643	3,718	(691)
Depreciación y Amortización	39,841	52,926	23,411	55,545
Utilidad o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>30-06-20</b>	<b>30-06-19</b>	<b>30-06-18</b>	<b>30-06-17</b>
Activo Circulante	557,453	348,369	118,959	201,631
Activo No Circulante	16,006,824	1,346,757		
Activos Totales	16,564,277	1,695,126	12,888,606	11,093,562
Pasivo Circulante	171,117	166,542	638,803	119,557
Deuda a Largo Plazo	14,695,788	-	-	-
Pasivo Totales	15,494,861	561,992	11,806,237	10,382,925
Capital Pagado	30,000	30,000	30,000	30,000
Utilidades Retenidas	1,083,541	1,146,328	1,082,070	710,306
Total de Patrimonio	1,069,416	1,133,134	1,082,369	710,637
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>30-06-20</b>	<b>30-06-19</b>	<b>30-06-18</b>	<b>30-06-17</b>
Total de Activos/Total de Pasivos	1.07	3.02	1.09	1.07
Total de Pasivos/Total de Activos	0.94	0.33	0.92	0.94
Pasivos Totales/Patrimonio	14.49	0.50	10.91	14.61
Deuda a Largo Plazo/Patrimonio	13.74	-	-	-
Capital de Trabajo	386,336	181,827	(519,844)	82,074
Razón Corriente o Índice de Liquidez (AC/PC)	3.26	2.09	0.19	1.69
Utilidad Neta/Activos Totales	(0.004)	0.04	0.03	(0.01)

El Emisor debe cumplir con las siguientes Obligaciones Financieras:

- a. Que los Garantes de los Bonos de la Serie A mantengan una Cobertura de Garantía Inmobiliaria de los Bienes Inmuebles sobre el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A emitidos y en circulación de un mínimo de ciento treinta por ciento (130%) sobre el valor de venta rápida, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A.
- b. Cumplir con la Prueba Anual de Cobertura de Flujos la cual deberá ser como mínimo 1.0x





**TERCERA PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**QUINTA PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO**

**SEXTA PARTE**  
**INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO, ACTUALIZADO**

Se adjunta el Informe de Calificación de Riesgo actualizado emitido el 18 de noviembre de 2020 por EB Ratings, S.A.

**SEPTIMA PARTE**  
**DECLARACIÓN JURADA**

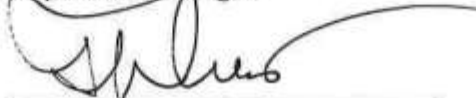
Se adjunta al Informe de Actualización Anual la Declaración Jurada otorgada ante Notario Público, según el Artículo 3 de Acuerdo No. 8-2000 de 22 de mayo de 2000 (Modificado por el Acuerdo 10-2001 de 17 de agosto de 2001 y el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de octubre de 2002).

**OCTAVA PARTE**  
**DIVULGACION**

Este informe de actualización estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com))

**Panamá, 29 de abril de 2021**

Representante Legal:



Gabriel Diez Polack  
Presidente  
Urban Development Group, S. A.

**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

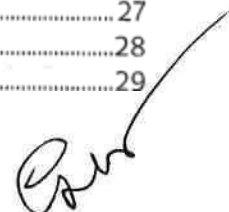
**Estados financieros y  
Dictamen del auditor Independiente**

**Al 31 de diciembre de 2020**

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### Contenido

	<u>Página</u>
Dictamen del auditor Independiente.....	1-4
Estado de situación financiera.....	5
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.....	6
Estado de cambios en el patrimonio.....	7
Estado de flujos de efectivo.....	8
Notas a los estados financieros	
1. Información general.....	9
2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes.....	9
3. Juicios significativos y criterios claves en la estimación de la incertidumbre.....	17
4. Efectivo.....	17
5. Cuentas por cobrar.....	18
6. Mobiliario y equipo, neto.....	18
7. Propiedad de Inversión, neto.....	19
8. Saldos y transacciones con partes relacionadas.....	20
9. Otros activos.....	21
10. Bonos por pagar al costo amortizado.....	22
11. Capital en acciones.....	22
12. Ingresos de actividades ordinarias.....	23
13. Gastos de personal.....	23
14. Gastos generales y administrativos.....	24
15. Impuesto sobre la renta.....	24
16. Administración de riesgo de instrumentos financieros.....	27
17. Valor razonable de instrumentos financieros.....	28
18. Actualización COVID-19.....	29





**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](http://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 2020, 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 2020, 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.

Adicionalmente, llamamos la atención a la nota 18, la cual describe los efectos del COVID 19 sobre las operaciones de la Compañía y los planes y expectativas de la administración sobre las operaciones para el año 2021.

## Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

## Préstamos por cobrar – partes relacionadas

*Véase la nota 8 a los estados financieros*

### Asuntos clave de la auditoría

Los préstamos por cobrar a partes relacionadas representan el 88% del total de activos de la Compañía y corresponden a préstamo otorgado a las relacionadas Paramount Development, S.A. e Inmobiliaria Cavalier, S.A., para cancelaciones de facilidades crediticias.

### Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Obtención de confirmaciones de saldos con partes relacionadas.
- Revisión de recibos de cancelación del saldo de los préstamos para validar la información a revelar y presentación de los estados financieros.

## Bonos por pagar al costo amortizado

*Véase la nota 10 a los estados financieros*

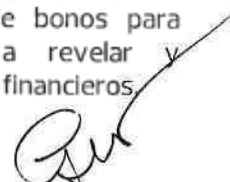
### Asuntos clave de la auditoría

Los bonos por pagar reconocidos al costo amortizado representan el 95% del total de pasivos de la Compañía y corresponden a emisión de bonos corporativos rotativos, autorizada mediante resolución N° SMV-505 del 26 de noviembre de 2020 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

### Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Obtención de confirmaciones por parte de la entidad financiera emisora.
- Revisión de contrato y prospecto informativo de emisión de bonos para validar la información a revelar y presentación de los estados financieros.



## **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.

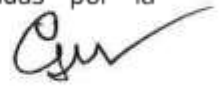
La administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

## **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.
- Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro Informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro Informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Julio Cruz.

RSM Panamá, S.A.

23 de abril de 2021

Panamá, República de Panamá.



URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Notas	2020	2019
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo	4	B/. 84,859	B/. 79,952
Cuentas por cobrar	5	4,976	3,160
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	8,17	347,072	149,829
Impuestos pagados por anticipado		114,278	114,278
Gastos pagados por anticipado		6,268	1,150
		<u>557,453</u>	<u>348,369</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Mobiliario y equipo, neto	6	33,615	34,022
Propiedad de inversión, neto	7	150,739	159,606
Construcción en proceso		494,534	494,534
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	8,17	14,626,108	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas, no corriente	8,17	-	21,569
Otros activos	9	617,943	566,435
Impuesto diferido	15	27,533	20,528
Fondo de cesantía		56,352	50,063
		<u>16,006,824</u>	<u>1,346,757</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>B/. 16,564,277</b>	<b>B/. 1,695,126</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar - proveedores		B/. 13,292	B/. 16,457
Cuentas por pagar - partes relacionadas	8	23,000	7,174
Prestaciones laborales		72,112	105,280
Gastos e impuestos acumulados por pagar		62,713	37,631
		<u>171,117</u>	<u>166,542</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Bonos por pagar al costo amortizado	10	14,695,788	-
Cuentas por pagar - accionistas	8,17	283,895	161,202
Cuentas por pagar - partes relacionadas, no corriente	8,17	334,200	224,922
Impuesto diferido	15	9,861	9,326
		<u>15,323,744</u>	<u>395,450</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>15,494,861</u>	<u>561,992</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital en acciones	11	10,000	10,000
Capital adicional pagado	11	20,000	20,000
Impuesto complementario		(44,125)	(43,194)
Ganancias acumuladas		1,083,541	1,146,328
Total patrimonio		<u>1,069,416</u>	<u>1,133,134</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>B/. 16,564,277</b>	<b>B/. 1,695,126</b>

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 2020**

	<b>Notas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingresos de actividades ordinarias	8, 12	B/. 704,332	B/. 1,459,421
Gastos de personal	8, 13	(412,535)	(856,677)
Gastos generales y administrativos	8, 14	(333,409)	(565,075)
Gastos financieros		(31,906)	-
Intereses ganados		2,904	1,447
Otros ingresos		1,357	12,828
<b>(Pérdida) Ganancia en operación</b>		<b>(69,257)</b>	<b>51,944</b>
Impuesto sobre la renta:			
Diferido	15	6,470	19,839
Corriente	15	-	(7,525)
<b>(PÉRDIDA) GANANCIA DEL AÑO</b>		<b>B/. (62,787)</b>	<b>B/. 64,258</b>



**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 2020**

	<u>Capital en acciones</u>		<u>Capital adicional pagado</u>		<u>Impuesto complementario</u>		<u>Ganancias acumuladas</u>		<u>Total</u>	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	B/.	10,000	B/.	20,000	B/.	(29,701)	B/.	1,082,070	B/.	1,082,369
Impuesto complementario pagado		-		-		(13,493)		-		(13,493)
Ganancia del año		-		-		-		64,258		64,258
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>		10,000		20,000		(43,194)		1,146,328		1,133,134
Impuesto complementario pagado		-		-		(931)		-		(931)
Pérdida del año		-		-		-		(62,787)		(62,787)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>B/.</b>	<b>10,000</b>	<b>B/.</b>	<b>20,000</b>	<b>B/.</b>	<b>(44,125)</b>	<b>B/.</b>	<b>1,083,541</b>	<b>B/.</b>	<b>1,069,416</b>

**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
(Pérdida) ganancia del año	B/. (62,787)	B/. 64,258
Conciliación de la pérdida del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Depreciación	38,850	52,925
Gasto de impuesto sobre la renta	-	7,525
Intereses ganados	(2,904)	(1,447)
Impuesto diferido	(6,470)	(19,839)
Prima de antigüedad	6,535	11,995
Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:	(26,776)	115,417
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(1,816)	10,644
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	(175,674)	(96,441)
Impuestos pagados por anticipado	11,017	(81)
Gastos pagados por anticipado	(5,118)	(105)
Otros activos	(51,508)	236,608
Fondo de cesantía	(6,289)	(1,973)
Cuentas por pagar - proveedores	(3,165)	(9,011)
Cuentas por pagar - partes relacionadas	125,104	(381,629)
Prestaciones laborales	(33,168)	620
Gastos e impuestos acumulados por pagar	25,082	29,891
Efectivo utilizado en las operaciones	(142,311)	(96,060)
Prima de antigüedad pagada	(6,535)	(14,253)
Intereses recibidos	2,904	1,447
Impuesto sobre la renta pagado	(11,017)	(209,993)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(156,959)	(318,859)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Construcciones en proceso	-	(230,285)
Adquisición de mobiliario y equipo	(29,576)	(27,456)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(29,576)	(257,741)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Producto de emisión de bonos	14,695,788	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	-	608,680
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	(14,626,108)	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	-	543,050
Cuentas por pagar - accionistas	122,693	(510,804)
Impuesto complementario pagado	(931)	(13,493)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	191,442	627,433
Aumento neto de efectivo	4,907	50,833
Efectivo al inicio del año	79,952	29,119
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>B/. 84,859</b>	<b>B/. 79,952</b>
<b>TRANSACCIONES NO MONETARIAS</b>		
Préstamos y cuentas por cobrar - partes relacionadas, escindidas	B/. -	B/. (10,804,919)
Cuentas por pagar - partes relacionadas, escindidas	-	10,804,919
Total en transacciones no monetarias	<b>B/. -</b>	<b>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 2020**

#### **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 23 de abril de 2021. 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**

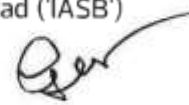
Estos estados financieros han sido preparados en una base de negocio en marcha y según las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), que son Normas e Interpretaciones emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad del IASB.

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.

##### **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 periodo de informe actual.



## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

#### **Modificaciones a la NIIF 3: Definición de negocio**

La enmienda a la NIIF 3 Combinaciones de negocios aclara que, para ser considerado un negocio, el conjunto de actividades y activos debe incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustantivo que, en conjunto, contribuyan significativamente a la capacidad de generar resultados. Además, aclara que un negocio puede existir sin incluir todos los insumos y procesos necesarios para crear productos. Estas enmiendas no tienen impacto en los estados financieros de la Compañía.

#### **Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39 Reforma de la tasa de interés de referencia**

Las modificaciones a la NIIF 9 y la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición proporcionan un número de exenciones, que se aplican a todas las relaciones de cobertura que se ven directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia. Una relación de cobertura se ve afectada si la reforma da lugar a incertidumbre sobre el momento y/o el monto de los flujos de efectivo basados en índices de referencia de la partida cubierta o del instrumento de cobertura. Estas modificaciones no tienen impacto en los estados financieros de la Compañía ya que no tienen relaciones de cobertura de tipos de interés.

#### **Modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8 Definición de material**

Las enmiendas proporcionan una nueva definición de material que establece, "la información es material si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, los cuales proporcionan información financiera sobre una entidad que informa". Las enmiendas aclaran que la materialidad dependerá de la naturaleza o magnitud de la información, ya sea individualmente o en combinación con otra información, en el contexto de los estados financieros. Una declaración errónea de información es material si pudiera razonablemente esperarse que influya en las decisiones tomadas por los usuarios principales. Estas enmiendas no tuvieron impacto en los estados financieros.

#### **Marco conceptual para la información financiera emitido el 29 de marzo de 2018**

El Marco Conceptual no es un estándar, y ninguno de los conceptos contenidos en él prevalece sobre los conceptos o requisitos de las normas. El propósito del Marco Conceptual es ayudar al IASB en el desarrollo de normas, para ayudar a los preparadores a desarrollar políticas contables consistentes donde no hay una norma aplicable y para ayudar a todas las partes a comprender e interpretar las normas. Esta afectaría a aquellas entidades que desarrollaron sus políticas de contabilidad con base en el Marco Conceptual. El Marco Conceptual revisado incluye algunos conceptos nuevos, definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos, y aclara algunos conceptos importantes. Estas enmiendas no tuvieron impacto en los estados financieros de la Compañía.



**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**Enmiendas a la NIIF 16 Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19**

El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos, sobre concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.

Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios en la aplicación de la NIIF 16 orientadas a la contabilidad de modificaciones de arrendamientos para las concesiones de alquiler que surjan como consecuencia directa de la pandemia de Covid-19. Como expediente práctico, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de alquiler relacionada con Covid-19 de un arrendador es una modificación de arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con Covid-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fue una modificación del arrendamiento.

La enmienda se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. La aplicación anticipada está permitida. Esta enmienda no tuvo impacto en los estados financieros de la Compañía.

**c) PRONUNCIAMIENTOS NUEVOS Y MODIFICADOS, 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 2020 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 2023, con cifras comparativas.

Esta norma no es aplicable a la Compañía.

**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.



## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

#### 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.

#### g) MOBILIARIO Y EQUIPO

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



**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

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.

**h) 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.

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.



**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**i) 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 el estado de ganancia o pérdida.

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.

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.



**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**j) 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.

**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**

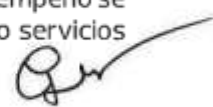
Las leyes laborales panameñas establecen que los empleadores deben tener un fondo de cesantía para pagar al trabajador al cesar la relación de trabajo, cualquiera que sea la causa, una prima de antigüedad y además una indemnización en casos de despidos injustificados. La Compañía cotiza al fondo de cesantía 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 2020 y 2019 los intereses ganados ascienden a la suma de B/.2,384 y B/.1,447, 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 2020**

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.

*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.

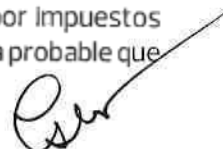
Impuesto diferido

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen para las diferencias temporarias en las tasas impositivas que se espera aplicar cuando se recuperen los activos o se liquiden los pasivos, en función de las tasas impositivas que se hayan aprobado o estén prácticamente aprobadas, 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 activos por impuestos diferidos se reconocen para las diferencias temporarias deducibles y las pérdidas fiscales no utilizadas solo si es probable que los montos imponibles futuros estén disponibles para utilizar esas diferencias y pérdidas temporarias.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos reconocidos y no reconocidos se revisa en cada fecha de presentación de informes. Los activos por impuestos diferidos reconocidos se reducen en la medida en que ya no sea probable que se disponga de beneficios fiscales futuros para recuperar el valor en libros. Los activos por impuestos diferidos previamente no reconocidos se reconocen en la medida en que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles para recuperar el activo.



**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo cuando existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos por impuestos corrientes con los pasivos por impuestos corrientes y los activos por impuestos diferidos con los pasivos por impuestos diferidos.

**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>2020</u>	<u>2019</u>
Caja menuda	B/. 590	B/. 590
Cuentas corrientes	84,269	79,362
	<b>B/. 84,859</b>	<b>B/. 79,952</b>

**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**5. CUENTAS POR COBRAR**

Las cuentas por cobrar están compuestas como sigue:

	<b>2020</b>		<b>2019</b>
Clientes	B/. 1,236	C/.	1,578
Empleados	3,740	C/.	1,582
	<b>B/. 4,976</b>		<b>B/. 3,160</b>
	<b>2020</b>		<b>2019</b>
Por antigüedad de saldos:			
0-30 días	B/. -	B/.	965
31-60 días	-		52
61-90 días	-		416
Más de 90 días	1,236		145
	<b>B/. 1,236</b>		<b>B/. 1,578</b>

**6. MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO**

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

	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Aumentos (en balboas)</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>
<b>Al costo:</b>			
Licencias y software	217,782	-	217,782
Mobiliario y equipos	170,037	29,576	199,613
Equipo rodante	13,551	-	13,551
	401,370	29,576	430,946
<b>Depreciación y amortización acumulada:</b>			
Licencias y software	(198,115)	(19,667)	(217,782)
Mobiliario y equipos	(163,587)	(5,799)	(169,386)
Equipo rodante	(5,646)	(4,517)	(10,163)
	(367,348)	(29,983)	(397,331)
Valor neto	<b>34,022</b>		<b>33,615</b>

**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

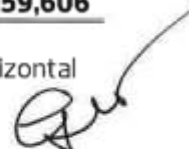
	<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>
<b>Al costo:</b>		(en balboas)	
Licencias y software	198,500	19,282	217,782
Mobiliario y equipos	161,863	8,174	170,037
Equipo rodante	13,551	-	13,551
	<u>373,914</u>	<u>27,456</u>	<u>401,370</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada:</b>			
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)
	<u>(323,290)</u>	<u>(44,058)</u>	<u>(367,348)</u>
Valor neto	<u><b>50,624</b></u>		<u><b>34,022</b></u>

**7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO**

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

	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Aumento</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>
		(en balboas)	
<b>Al costo:</b>			
Oficinas	266,010	-	266,010
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Oficinas	(106,404)	(8,867)	(115,271)
	<u><b>159,606</b></u>		<u><b>150,739</b></u>
	<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>Aumento</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>
		(en balboas)	
<b>Al costo:</b>			
Oficinas	266,010	-	266,010
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Oficinas	(97,537)	(8,867)	(106,404)
	<u><b>168,473</b></u>		<u><b>159,606</b></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<sup>a</sup>.



**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<u>Cuentas por cobrar-partes relacionadas</u>		
Equipos y Bombas, S.A.	B/. 68,473	B/. 53,150
Promotora ADP, S.A.	60,601	75,417
Paramount Development, S.A.	39,307	11,646
Café Investment, S.A.	32,100	3
Dunisa Administración, S.A.	26,750	-
Perlas Administradores, S.A.	21,403	-
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	20,301	2,026
Promotora NW2, S.A.	20,121	30
UDG Financial Holding, S.A.	13,667	2,552
Promotora New West, S.A.	12,471	1,449
Promotora Linda Vista, S.A.	12,196	8,145
International Retail Group Corporation Limited	8,817	3,838
Livin 73 Development, S.A.	5,288	-
Grupo de Ingenieros Contratistas, S.A.	4,398	4,818
Bosques de New West, S.A.	907	2,645
Hidro Piedra, S.A.	133	-
Bond Advisor, S.A.	128	-
Constructora DFR, S.A.	5	4,896
Desarrollo Eleven, S.A.	3	-
Celtic Ten Properties, S.A.	3	-
International Retail Group Corporation	-	688
Promotora Eleven, S.A.	-	30
Promotora Dorado Village, S.A.	-	30
Big Red Properties, S.A.	-	3
Inmobiliaria Milla 9, S.A.	-	30
Inmobiliaria Río Hato, S.A.	-	2
	<b>B/. 347,072</b>	<b>B/. 171,398</b>
Menos porción corriente	<b>347,072</b>	<b>149,829</b>
Porción no corriente	<b>B/. -</b>	<b>B/. 21,569</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<u>Préstamos por cobrar-partes relacionadas</u>		
Paramount Development, S.A.	B/. 8,247,833	B/. -
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	6,378,275	-
	<b>B/. 14,626,108</b>	<b>B/. -</b>

La Compañía ha emitido bonos corporativos al 31 de diciembre de 2020, cuyos fondos obtenidos han sido utilizados para cancelar el saldo a capital e intereses de facilidades crediticias que Global Bank Corporation les otorgó a las sociedades Paramount Development, S.A. e Inmobiliaria Cavalier, S.A., garantes de los bonos de la Serie A.



**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Cuentas por pagar-accionista</u>		
Las cuentas por pagar accionistas no tienen fecha de vencimiento específica, ni generan intereses	<b>B/. 283,895</b>	<b>B/. 161,202</b>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Cuentas por pagar-partes relacionadas</u>		
UDG Financial Holding, S.A.	B/. 334,200	B/. -
Constructora DFR, S.A.	23,000	6,292
Equipos y Bombas, S.A.	-	224,645
Celtic Ten Properties, S.A.	-	500
The Hub Development, S.A.	-	459
Promotora Linda Vista, S.A.	-	128
Desarrollo 468, S.A.	-	72
	<b>B/. 357,200</b>	<b>B/. 232,096</b>
Menos porción corriente	<b>23,000</b>	<b>7,174</b>
Porción no corriente	<b>B/. 334,200</b>	<b>B/. 224,922</b>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Transacciones</u>		
Ingresos por servicios	B/. 578,547	B/. 1,050,506
Arrendamientos operativos	91,227	46,600
Comisiones ganadas	-	275,000
Otros ingresos	-	11,994
	<b>B/. 669,774</b>	<b>B/. 1,384,100</b>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Gastos</u>		
Servicios administrativos	B/. 39,386	B/. 125,734
Derechos de espacios en mall	5,550	14,800
Reparación y mantenimiento	500	600
	<b>B/. 45,436</b>	<b>B/. 141,134</b>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Remuneraciones a ejecutivos claves</u>		
Sueldos y otras remuneraciones	B/. 32,508	B/. 36,119
Prestaciones laborales	3,482	3,868
Prima de antigüedad e indemnización	675	1,398
	<b>B/. 36,665</b>	<b>B/. 41,385</b>



**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.



**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**10. BONOS POR PAGAR AL COSTO AMORTIZADO**

El 13 de febrero de 2020, la Junta de Accionistas y la Junta Directiva de Urban Development Group, S.A., autorizó emitir en oferta pública un Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por una suma de hasta B/.20,000,000, cuya vigencia no podrá ser mayor a 10 años.

La oferta pública de los bonos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, y su venta autorizada mediante Resolución N° SMV-505 del 26 de noviembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía ha emitido la Serie A, que se detalla a continuación:

**Serie A**

Bonos corporativos rotativos emitidos el 16 de diciembre de 2020 por B/.20,000,000, con vencimiento el 16 de diciembre de 2025, a una tasa fija de interés anual de 5.50%, pagadera semestralmente, y capital pagadero al vencimiento o fecha de redención total del 100% del saldo insoluto a capital, lo que ocurra primero.  
Costo de financiamiento de bonos

	<u>2020</u>
B/.	14,917,000
	(221,212)
<b>B/.</b>	<b>14,695,788</b>

La Serie A de los bonos corporativos rotativos está garantizada por el fideicomiso de garantía y administración, con Global Financial Funds Corp., en calidad de fiduciario, el Fideicomiso está constituido, entre otros, de los siguientes bienes:

- Derecho hipotecario sobre bienes inmuebles propiedad de Paramount Development, S.A. e Inmobiliaria Cavalier, S.A., el valor de mercado de los bienes inmuebles es de B/.25,419,000.
- Cesión irrevocable del flujo proveniente de las ventas y/o arrendamientos de dichos bienes.
- Cesión irrevocable de los pagos de seguros provenientes de las indemnizaciones de las pólizas de seguros de incendio de inmueble.

Los Bonos cuentan con una calificación de riesgo local de 'B' y Perspectiva Estable, otorgada por la calificadora de riesgo EB Ratings Corp., el 18 de noviembre de 2020.

**11. CAPITAL EN ACCIONES**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
100 acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación con valor nominal de B/.100 cada.	<b>B/. 10,000</b>	<b>B/. 10,000</b>

La Compañía mantiene capital en exceso de su capital autorizado por B/.20,000, el cual se presenta como capital adicional pagado.



**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

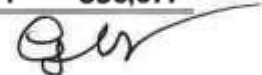
A continuación, los ingresos provenientes de actividades ordinarias, desagregados:

	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
Servicios de administración de proyectos (i)	B/.	334,213	B/.	687,294
Servicios de administración corporativa (i)		222,334		351,917
Comisiones ganadas en venta de inmuebles (ii)		-		275,000
Honorarios profesionales de asesoría (i)		22,000		70,000
Arrendamiento operativo de inmueble (iii)		36,200		31,800
Arrendamientos operativos de vallas (iv)		56,977		31,678
Arrendamientos operativos infraestructura (v)		32,608		11,732
	<b>B/.</b>	<b>704,332</b>	<b>B/.</b>	<b>1,459,421</b>

- (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.

**13. GASTOS DE PERSONAL**

	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
Sueldos y otras remuneraciones	B/.	279,686	B/.	584,083
Prestaciones laborales		53,076		105,321
Contribuciones sociales		52,564		97,641
Otros beneficios		18,773		19,282
Prima de antigüedad		6,535		11,995
Indemnización y preaviso		1,901		38,355
	<b>B/.</b>	<b>412,535</b>	<b>B/.</b>	<b>856,677</b>



**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**14. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Honorarios profesionales	B/. 114,794	B/. 251,543
Impuestos	43,970	56,560
Reparaciones y mantenimiento	40,723	31,810
Depreciación y amortización	39,841	52,926
Teléfono, electricidad, internet y fax	11,941	19,011
Derechos de espacio en mall	11,350	17,200
Anuncios, vallas y pautas	11,108	23,203
Misceláneos	10,774	4,360
Cuotas y suscripciones	10,393	9,113
Gastos legales	7,406	2,297
Seguros	6,726	21,590
Atenciones	5,572	26,366
Transporte y viajes	5,229	15,519
Papelería y útiles de oficina	4,006	6,881
Combustible	3,921	13,059
Capacitación de personal	2,241	4,202
Gastos bancarios	2,094	6,190
Cafetería	1,320	3,245
	<u><b>B/. 333,409</b></u>	<u><b>B/. 565,075</b></u>

**15. 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 2020.

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%.

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:

- a. 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.
- b. 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).



**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

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

Para el año 2020 la Compañía no generó impuesto sobre la renta por incurrir en pérdida fiscal y devengar ingresos gravables menores a B/.1,500,000.

Para el año 2019 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.

	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
(Pérdida) Ganancia antes de impuesto sobre la renta	B/.	(69,257)	B/.	51,944
Menos:				
Ingresos exentos		(2,904)		(1,447)
Ajuste por suma de dígito		-		(2,746)
Arrastre de pérdidas		-		(30,101)
Más:				
Gastos no deducibles		10,430		12,451
(Pérdida) Ganancia fiscal		(61,731)		30,101
Impuesto sobre la renta (25%)	<b>B/.</b>	<b>-</b>	<b>B/.</b>	<b>7,525</b>

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por B/.9,861 (B/.9,326 en 2019), producto de los efectos de la depreciación de la propiedad de inversión bajo el método de suma de dígitos para efectos impositivos.

A continuación, mostramos el respectivo detalle:

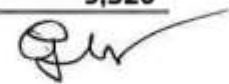
	<b>Base</b>	<b>Tasa de Impuesto</b>	<b>2020</b>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:			
Depreciación acumulada (suma de dígitos)	<b>B/.</b> 39,443	25%	<b>B/.</b> 9,861

	<b>Base</b>	<b>Tasa de Impuesto</b>	<b>2019</b>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:			
Depreciación acumulada (suma de dígitos)	<b>B/.</b> 37,304	25%	<b>B/.</b> 9,326

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

	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
Impuesto sobre la renta diferido – pasivo:				
Saldo al inicio del período	B/.	9,326	B/.	8,637
Aumento del período		535		689
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	<b>B/.</b>	<b>9,861</b>	<b>B/.</b>	<b>9,326</b>



**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

La compañía también mantiene al 31 de diciembre de 2020, 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 2016,2017 y 2020, que serán deducibles durante los próximos años.

A continuación, se muestra:

	<b>Base del arrastre de pérdidas</b>	<b>Tasa de Impuesto</b>	<b>2020</b>
Impuesto sobre la renta diferido activo:			
Crédito por arrastre de pérdida	<b>B/. 110,130</b>	<b>25%</b>	<b>B/. 27,533</b>
	<b>Base del arrastre de pérdidas</b>	<b>Tasa de Impuesto</b>	<b>2019</b>
Impuesto sobre la renta diferido activo:			
Crédito por arrastre de pérdida	<b>B/. 82,112</b>	25%	<b>B/. 20,528</b>
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Impuesto sobre la renta diferido – activo:			
Saldo al inicio del período		B/. 20,528	B/. -
Ingresos por impuesto diferido por reconocimiento de arrastre de pérdidas		7,005	20,528
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	<b>B/. 27,533</b>		<b>B/. 20,528</b>
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Impuesto sobre la renta diferido – resultado:			
Variación del impuesto sobre la renta diferido-activo		B/. 7,005	B/. 20,528
Variación del impuesto sobre la renta diferido-pasivo		(535)	(689)
Total impuesto sobre la renta diferido del año	<b>B/. 6,470</b>		<b>B/. 19,839</b>



**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**16. 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.

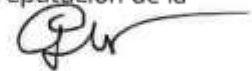
Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas de entrenamiento y administración y procedimientos, tiene la finalidad de desarrollar 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 2020

#### 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 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.

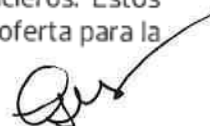
Esta responsabilidad es apoyada por el desarrollo de estándares globales de la Compañía para la administración del riesgo operativo en las siguientes áreas:

- 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.

#### **17. 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 2020

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.

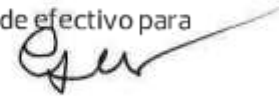
#### 18. ACTUALIZACIÓN COVID-19

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.

La pandemia tuvo varios efectos en la organización derivados de las medidas adoptadas por el gobierno nacional, que se pueden resumir a continuación:

La variación de los ingresos en B/.755,089 reflejada entre diciembre 2020 vs 2019, se debe principalmente al estado de emergencia nacional a causa de COVID-19 decretado por el Gobierno Nacional, lo cual ocasionó el cierre de las oficinas al público para finales de marzo 2020 hasta finales de septiembre 2020. La reapertura autorizada por las entidades de salud se autorizó a finales del mes de septiembre de 2020, en ese momento se inició la reactivación progresiva del personal administrativo, por lo cual, algunas de nuestras acciones fue la reducción de nuestros gastos operativos para optimizar el uso de los flujos de efectivo para cumplir con nuestras obligaciones y compromisos.





**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

Además, la Administración ha buscado estrategias para la promoción y mercadeo de los proyectos, mientras continúe la propagación del COVID-19 y las reuniones presenciales se mantengan restringidas. Se han realizado eventos a través de las redes sociales, la participación de ferias virtuales y para aquellos clientes que han tenido algún grado de afectación económica sea ha evaluado caso por caso, para ofrecer la mejor opción viable para formalizar la transacción. Adicionalmente, el Gobierno está realizando gestiones para crear nuevos programas de residencia permanente por razones económicas para inversionistas, para dinamizar sectores de la economía como el inmobiliario y la construcción, cuya base de inversión parte de los 300 mil dólares, siendo los productos de unidades inmobiliarias por debajo de los 180 mil dólares las que tuvieron un mayor auge de aceptabilidad.

Para el año 2021 el desempeño operativo y financiero de la Compañía dependerá de muchos factores fuera del control de la Compañía, como la duración de la pandemia, el desarrollo y disponibilidad de tratamientos y vacunas eficaces, la imposición de medidas restrictivas de seguridad pública y de la dinámica con la que las operaciones inmobiliarias vuelvan a la normalidad.



Panamá, 12 de Enero de 2021

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
Ciudad. -

**Ref.: Fideicomiso de Garantía Gtía-201-20 de la Emisión de Bonos URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A**

Estimados señores:

Por este medio GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.** para garantizar la suma de US\$14,917,000.00 de la Serie A de la emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta US\$20,000,000.00 emitidos en forma nominativa y registrada sin cupones, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública No. SMV-505-2020 de 26 de noviembre de 2020, certifica al 31 de Diciembre de 2020, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluación	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-01063-1		17,600.13		
Cuenta de Ahorros	50-333-01064-8		20,694.00		
Hipotecas	Fincas varias	15	11,719,000.00	Avance	17-feb-20
Hipotecas	Fincas varias	26	13,700,000.00	Avance	02-ago-18
Total			25,457,294.13		


II. Bienes Cedidos:

- Cesión irrevocable e incondicional de los flujos provenientes de los contratos de Venta y Compra de los arrendamientos existentes y futuros, a un cien por ciento (100%) sobre las fincas Centennial (Inmobiliaria Cavalier), un ochenta por ciento (80%) sobre las fincas de Paramount y un cincuenta por ciento (50%) sobre las fincas no hipotecadas de Paramount.
- Cesión de la póliza de seguro de incendio de inmueble que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de las fincas del Centennial y Paramount cuyos propietarios son Inmobiliaria Cavalier, S.A. y Paramount Development, S.A. Las mismas deberán ser emitidas por una compañía que sea aceptable al Agente Fiduciario. A continuación, pólizas cedidas a la fecha:

Tipo de Bienes Cedidos	Descripción	Emisor / Fiador	Vencimiento
Póliza de Incendio	03G13319	ASSA	07 de septiembre de 2021
	033-001-000128077-000013	Cia. Internacional de Seguros	30 de octubre 2021

- III. El Prospecto Informativo establece que en ningún momento el valor de venta rápida de las fincas según avalúo será inferior al 130% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación. La cobertura que resulta de dividir el valor de venta rápida de las fincas entre el saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación es de:

Tipo de Garantía	dic-20
Bienes Inmuebles	153%



Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Miguel Pedreschi  
Gerente Sr. Operaciones



Dayana Vega  
VP de EiderComisos



Emisor:

## **URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**Sesión de Comité: 18 de noviembre de 2020**

**Instrumento: Bonos Corporativos**

**Calificación otorgada: B (pa)**

(calificación local en Panamá)

**Significado de la calificación:**

**"Posee una reducida capacidad de pago para cumplir sus obligaciones financieras".**

**Perspectiva: Estable**

**Historia de la calificación: B (pa) otorgada el 18 de noviembre de 2020** (calificación inicial)

**Analista: Ernesto Bazán**

[ernesto@ernestobazan.com](mailto:ernesto@ernestobazan.com)

### **Aspectos favorables en la evaluación**

- Cobertura de garantías tangibles (1.53x saldo de la deuda a valor de venta rápida).
- Cancelación anticipada obligatoria con excedentes de flujo de caja libre.
- Compromiso de realizar aporte de capital (US\$ 2 millones), en caso no se realicen ventas de 6 apartamentos en los tres primeros años.
- Cuenta de reserva por un cupón semestral (intereses).

### **Aspectos desfavorables en la evaluación**

- Insuficiente capacidad de pago con los flujos actuales regulares (fuente primaria de pago).
- Alto nivel de incertidumbre en el sector inmobiliario (por crisis económica) con nivel de desocupación presionado al alza.
- Precios inmobiliarios presionados a la baja.

### **Descripción de la estructura**

Urban Development Group, S.A. es el emisor de la Serie A de un Programa de Bonos Corporativos por US\$ 14,410,078. Los bonos serán emitidos a un plazo de 5 años, con intereses pagaderos semestralmente (tasa anual de 5.5%) y pago del principal al vencimiento. Actúan como garantes hipotecarios Paramount Development (con 20 apartamentos) e Inmobiliaria Cavalier (con 26 locales comerciales en la Plaza Comercial Caminos de Centennial).

Al 30 de septiembre de 2020 el emisor reflejó en sus estados financieros, activos totales por US\$ 1.7 millones, patrimonio neto por US\$ 1.0 millones y pérdida del ejercicio por US\$ 0.1 millones. Sin embargo, para fines del análisis de la capacidad de pago de los bonos por parte del emisor, dichas cifras resultan poco relevantes debido a que no serán la fuente de pago primaria de los instrumentos a ser emitidos.

La fuente de pago de principal e intereses serán los flujos provenientes del equivalente al 80% de las ventas y/o alquiler de los 15 apartamentos hipotecados, el 100% del alquiler o ventas de los 26 locales comerciales (neto de gastos de transacción) y el 50% de flujos provenientes de 5 apartamentos propios. La emisión también cuenta con el endoso de las pólizas de seguro de los proyectos y mejoras



a las propiedades. Adicionalmente, la estructura contempla una cuenta de reserva conformada por una cuota semestral de intereses.

Durante el periodo de emisión, el valor de venta rápida de las propiedades deberá representar por lo menos el 130% del saldo de la emisión y el índice de cobertura de intereses deberá ser superior a 1.

El íntegro del flujo de caja libre proveniente de los ingresos por ventas o alquileres serán destinados en forma obligatoria a una cuenta de redención anticipada.

Como parte de la estructura de financiamiento, el emisor se obliga a cumplir condiciones habituales (covenants), destacando:

- 1) La venta de por lo menos 6 apartamentos antes de finalizar el tercer año o realizar un aporte de capital por US\$ 2 millones que será destinado a amortizar la deuda.
- 2) No otorgar garantías (negative pledge) ni avales a terceros.
- 3) No reducir capital ni proveer fondos a parte relacionadas (excepto en transacciones normales de negocios).
- 4) No incurrir en edeudamiento adicional.

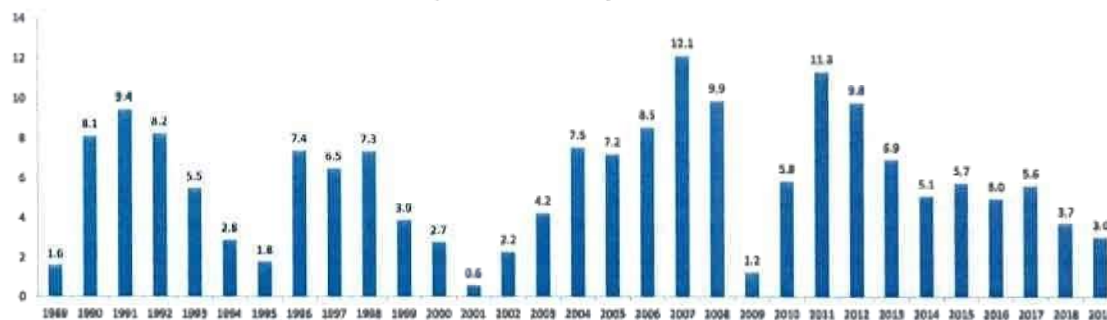
El propósito del crédito es sustituir la deuda bancaria actual (con Global Bank Corporation), quien a su vez es el estructurador y será el nuevo acreedor de bonos en forma íntegra.

## Análisis de Riesgos

### Comportamiento y Perspectivas del Sector

El sector inmobiliario está estrechamente relacionado al comportamiento del sector construcción y a la actividad económica. Durante los últimos 15 años ambos sectores fueron importantes impulsores del crecimiento económico de Panamá.

**Crecimiento de la Economía de Panamá**  
(Variación % en PIB real)



Fuente: Datos del FMI, elaboración propia



**Crecimiento del PIB de Panamá por sectores**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Comercio	7.10%	1.60%	9.90%	13.90%	8.10%	2.60%	1.10%	3.20%	4.00%	3.60%	3.50%	1.60%
Construcción	31.20%	4.60%	7.20%	19.20%	29.30%	26.70%	13.20%	12.70%	8.10%	8.30%	3.20%	0.50%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	15.50%	8.20%	14.50%	13.40%	10.90%	2.30%	1.90%	2.90%	1.80%	11.40%	6.60%	6.90%
Actividades Inmobiliarias	3.50%	-2.40%	5.50%	6.40%	13.00%	5.40%	6.00%	5.10%	2.80%	2.50%	2.10%	0.10%
Intermediación Financiera	14.10%	2.90%	5.60%	9.40%	10.90%	8.20%	4.00%	7.50%	7.30%	4.50%	3.20%	3.10%
Otros sectores (% restante)												
<b>TOTAL</b>	<b>9.86%</b>	<b>1.24%</b>	<b>6.83%</b>	<b>11.31%</b>	<b>9.78%</b>	<b>6.90%</b>	<b>5.07%</b>	<b>5.73%</b>	<b>4.98%</b>	<b>6.60%</b>	<b>3.69%</b>	<b>3.01%</b>

Fuente: Contraloría General de la República / Cálculos y estimaciones propios

Hasta el cierre del año 2019, dichos sectores representaron 14.6% y 6.5% del Producto Interno Bruto (PIB) de Panamá, respectivamente. Ambos venían mostrando un descenso en su crecimiento, en consonancia con la fase del ciclo económico que atravesaba el país.

**Composición del PIB de Panamá**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Comercio	19.70%	18.90%	18.50%	18.30%	17.90%	17.90%	18.00%
Construcción	12.50%	13.50%	14.40%	14.90%	15.30%	15.20%	14.60%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	13.80%	13.40%	13.10%	12.60%	13.30%	13.70%	14.40%
Actividades Inmobiliarias	7.80%	7.80%	7.80%	7.40%	7.40%	7.30%	6.50%
Intermediación Financiera	7.20%	7.10%	7.20%	7.60%	7.30%	7.30%	7.20%
Otros sectores	39.00%	39.30%	39.00%	39.10%	38.80%	38.60%	39.30%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Construcción / Inmobiliario	20.30%	21.30%	22.20%	22.30%	22.70%	22.50%	21.10%
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Fuente: Contraloría General de la República / Cálculos y estimaciones propios

Luego de la pandemia que se presentó en el 2020, ambos sectores se vieron fuertemente afectados por el confinamiento, así como por la reducción de la demanda y las expectativas empresariales, que optaron por reducir su capacidad operativa y en algunos casos proceder a la terminación anticipada de contratos de arrendamientos de locales comerciales.

Las estimaciones de EB RATINGS respecto de los impactos en los sectores construcción e inmobiliario para el año 2020 indican que el PIB del sector construcción caería en US\$ 5,253.29 millones, lo que representa el 52.5% del PIB del sector y el 7.7% del PIB total. En el caso del sector inmobiliario, la caída en el PIB sería US\$ 1,559.19 millones, lo que representa el 35% del PIB del sector y el 2.3% del PIB total.

Considerando la magnitud de la caída en la actividad económica (el PIB de Panamá podría llegar a disminuir en aproximadamente 20.8% en 2020), las expectativas del sector no resultan alentadoras, por lo menos para los próximos tres años.

## Capacidad de Pago del Emisor

La fuente principal de ingresos para el repago de los bonos es aquella que proviene de los 11 de un total de 26 locales comerciales que se encuentran ubicados en la Plaza Comercial Caminos de Centennial. Totalizando 1,263 m<sup>2</sup> de 11 locales actualmente arrendados y 2,835 m<sup>2</sup> de 15 locales disponibles. El flujo actual representa ingresos anuales por aproximadamente US\$ 463 mil anuales, provenientes del alquiler de locales comerciales (en Plaza Comercial Caminos de Centennial), con la expectativa que el precio de alquiler suba a una tasa anual entre 4.2% a 4.8% en los próximos cinco años. No obstante, los gastos operativos son de US\$461 mil anuales (compuestos principalmente por gastos de mantenimiento, avisos de operación, reparaciones y garantías, seguros, entre otros). Dichos gastos corresponden a Paramount Development y a la Plaza Comercial Caminos de Centennial, en conjunto. En consecuencia, la capacidad de cubrir los intereses a través de los flujos actuales de alquileres regulares es prácticamente nula, resultando el cumplimiento del pago de los cupones supeditado a dos posibles escenarios: 1) que se incrementen los alquileres y/o se realicen ventas de apartamentos, escenario que resulta adverso debido a las secuelas que ha dejado la crisis económica producto de la pandemia; o, 2) que los accionistas realicen aportes de capital que permita cubrir los cupones correspondientes, compuestos por los intereses.

Con relación al pago del principal, este será bajo la modalidad "bullet", es decir, al vencimiento. La fuente de pago será fundamentalmente la venta de las propiedades valorizados en US\$ 13.20 millones (15 apartamentos) y US\$ 13.70 millones (26 locales comerciales), en ambos casos valorizados a valor de mercado a inicios del 2020.

La estructura contempla la posibilidad de una amortización anticipada si las propiedades se venden antes del vencimiento de los bonos. De no producirse la venta de por lo menos 6 apartamentos antes de finalizar el tercer año, el emisor deberá realizar un aporte de capital por US\$ 2 millones (destinado a amortizar deuda).

En consecuencia, el flujo de caja resulta deficitario bajo el escenario base, en caso no se produzcan ventas de apartamentos o propiedades.

Proyección de la Generación de Flujo de Caja de la Estructura					
	2021	2022	2023	2024	2026
<b>Flujo de Ingresos</b>					
Alquileres	482,978	488,245	505,579	528,577	552,988
Gastos Operativos	460,981	460,981	460,981	460,981	460,981
<b>Flujo de Ingresos y Gastos Operativos</b>	<b>1,997</b>	<b>24,264</b>	<b>44,598</b>	<b>67,595</b>	<b>92,007</b>
<b>Servicio de Deuda</b>					
Intereses	826,861	794,030	794,030	796,205	794,030
Principal	-	-	-	-	14,917,198
<b>Flujo de Financiamiento</b>	<b>826,861</b>	<b>794,030</b>	<b>794,030</b>	<b>796,205</b>	<b>15,711,228</b>
<b>Flujo de Caja Neto</b>	<b>-824,865</b>	<b>-769,766</b>	<b>-749,432</b>	<b>-728,610</b>	<b>-15,619,221</b>
<b>Necesidad de venta de propiedades(*) y/o aporte de accionistas</b>	<b>824,865</b>	<b>769,766</b>	<b>749,432</b>	<b>728,610</b>	<b>15,619,221</b>
Unidades de venta requeridas (estimación)	1 apartamento	1 apartamento	1 apartamento	1 apartamento	80.3% disponible

cólas en US\$

La estimación indica que se requeriría de un aporte de capital o ventas estimados en valores anuales entre US\$ 729 mil y US\$ 825 mil durante cada uno de los cuatro primeros años.

## Evaluación



Como resultado del análisis, resulta evidente que la capacidad de pago primaria de los bonos depende del alquiler y venta de unidades que actualmente se encuentran desocupadas y disponibles, respectivamente.

En opinión de la calificadora, la tendencia de desaceleración que venía mostrando el sector inmobiliario y las consecuencias que ha dejado la crisis originada por la pandemia, dificultan que en el actual escenario los bonos puedan pagarse con relativa certidumbre a través de los flujos de efectivo regulares originados por los activos inmobiliarios.

- Con relación al pago de los intereses, un eventual incumplimiento se daría en el caso que ocurran en forma conjunta las cuatro situaciones siguientes:
  - 1) Los alquileres no generen flujo de ingresos suficiente para cubrir el cupón semestral,
  - 2) Las ventas de unidades no generen flujo de ingresos suficiente para cubrir el cupón semestral,
  - 3) El aporte de capital de los accionistas no alcance para que el flujo de ingresos pueda cubrir el cupón semestral, y
  - 4) La cuenta de reserva se haya agotado y no haya podido tener reposición.

Flujograma de la cascada para los escenario de pago de intereses



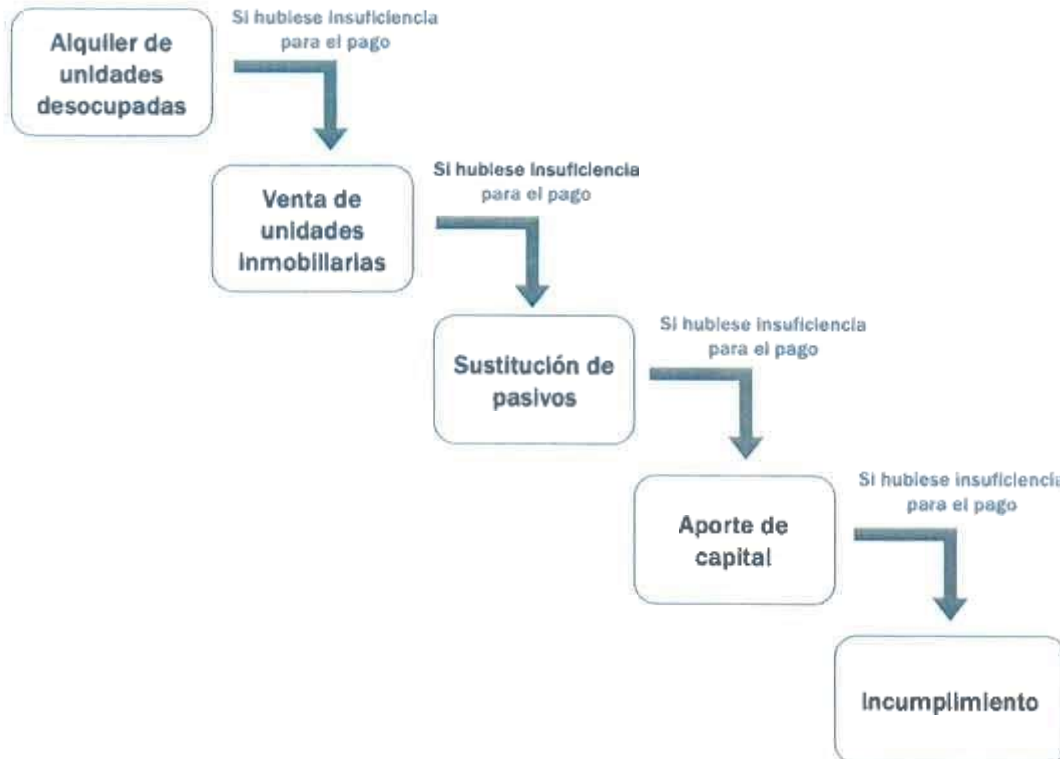
- Con relación al pago del principal, un eventual incumplimiento se daría en el caso que ocurran en forma conjunta las cuatro situaciones siguientes:





- 1) Los alquileres no generen flujo de ingresos suficiente para cubrir el pago del principal,
- 2) Las ventas de unidades no generen flujo de ingresos suficiente para el pago del principal,
- 3) La emisión no pueda renovarse (riesgo de refinanciamiento) o no existan condiciones de mercado para una sustitución de pasivos que permita amortizar el principal, y
- 4) El aporte de capital de los accionistas no alcance para que el flujo de ingresos pueda cubrir el pago del principal.

Flujograma de la cascada para los escenarios de pago del principal



En opinión de la calificadora, será muy importante que la cuenta de reserva se mantenga siempre vigente. Un eventual uso de la misma para cubrir las obligaciones de pago del cupón podría ser interpretado como un debilitamiento más pronunciado en la capacidad de cumplir los términos y condiciones de la emisión, lo que generaría una reducción en la calificación otorgada.



ANEXO 1

CALIFICACIÓN OTORGADA

Emisor	Instrumento	Calificación(*)	Significado de la Calificación	Perspectiva (**)
Urban Development Group, S.A.	Serie A del Programa de Bonos Corporativos por US\$ 14,410,078	B (pa)	"Posee una reducida capacidad de pago para cumplir sus obligaciones financieras"	Estable(***)

(\*) La nomenclatura (pa) se usa para indicar que trata de una calificación emitida en Panamá, comparable únicamente con otras calificaciones de emisores locales con la misma nomenclatura (pa).

(\*\*) Se refiere a la perspectiva de la calificación.

(\*\*\*) A futuro, es más probable que la calificación se mantenga en la misma escala a que se modifique.

DISCLAIMER

*La calificación de riesgo es una opinión basada en un análisis independiente sobre la capacidad de pago del emisor, de acuerdo con los términos y condiciones pactados en la emisión y no representa una recomendación de comprar, vender o invertir en instrumentos representativos de deuda vinculados a la emisión. EB RATINGS no realiza auditoría ni asesoría a los emisores de deuda que califica. EB RATINGS no audita la información que recibe de parte del emisor, la misma que viene en forma de declaración de veracidad por parte del mismo. EB RATINGS no es responsable por las decisiones que pudieran tomar inversionistas sobre los instrumentos que resultan como producto de la emisión, por lo que sus opiniones no son vinculantes sino referenciales para las decisiones que toman los agentes económicos bajo su propia responsabilidad.*



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

*Licda. Norma Marlenis Velasco C.*

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELS.: 223-9423  
223-4258

CAMPO ALEGRE EDIFICIO ANGELIKI, LOCAL 1A, PLANTA BAJA  
APDO. POSTAL 0832-00402, REPÚBLICA DE PANAMÁ

Fax: 223-9429

COPIA

ESCRITURA N° XXXXX DE 30 DE MARZO DE 20 21

POR LA CUAL:

DECLARACIÓN JURADA DE LA SOCIEDAD URBAN  
DEVELOPMENT GROUP, S.A.

HORARIO:

Lunes a Viernes  
8:00 am a 5:00 pm

Sábados

9:00 am a 12:00 pm



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panama, Capital de la Republica y Cabecera del Circuito Nacional del mismo nombre, a los treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), ante mi **Licenciada Norma Marlenis Valasco C., Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá**, con cédula ocho- doscientos cincuenta- trescientos treinta y ocho (8-250-338), compareció personalmente **Gabriel Diez Polack**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal PE- uno- trescientos cuarenta y seis (PE-1-346), Presidente y Representante Legal, **Gabriel Diez Montilla**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal ocho – trescientos noventa y ocho – ochocientos trece (8-398-813), Secretario, y **Hipólito González**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, con cedula de identidad personal ocho – quinientos cinco – ciento noventa y siete (8-505-197), Gerente Tributario y Control Financiero de la sociedad URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., inscrita en el Registro Público a Folio quinientos diecinueve mil trescientos veintidós (519322), personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo sostenido entre URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A. y la Superintendencia de Valores, de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo gravedad de juramento lo siguiente: -----

A.- Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020. -----

B.- Que a sus juicios los Estados Financieros anuales no contienen informaciones o declaraciones falsas, sobre los hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichos informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias a las que fueran hechas. ---

C.- Que a sus juicios los Estados Financieros anuales y cualquiera otra información financiera incluida en los mismos, representa razonablemente y en todos los

aspectos, la condición financiera y los resultados de las operaciones de la sociedad URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., para el periodo correspondiente del 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020.-----

D.- Que los firmantes, Gabriel Diez Polack, Gabriel Diez Montilla e Hipólito González, son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la empresa URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., y han diseñado los mecanismo de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., sean hechas de su conocimiento particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. -----

E.- Que han evaluado la efectividad de los controles internos de la sociedad URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros anuales. -----

F.- Que han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

G.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de RSM, lo siguiente:

G.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

G.2. Cualquier fraude, de importancia o no que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo de ejecución de controles internos de URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., -----

H.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos, la existencia o no de cambios significativos de los controles internos de URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas, con respecto a deficiencias o debilidades dentro de la empresa. -----



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



1 Y leída como les fue en presencia de los testigos instrumentales Simion Rodriguez  
2 Bonilla, varón, cedulao nueve- ciento setenta y cuatro- doscientos (9-174-200) y  
3 Alexis Guerrel Rodriguez, varón, panameño, soltero, cedulao ocho-cuatrocientos  
4 ochenta y seis-seiscientos siete (8-486-607), ambos mayores de edad, panameños  
5 y vecinos de ésta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, lo  
6 encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman  
7 junto con todos los testigos antes mencionados, ante mí, la Notaria, que doy fe -----  
8

9  
10 *[Handwritten signature of Gabriel Diez Polack]*

11 -----GABRIEL DIEZ POLACK-----

12 -----PRESIDENTE-----

10 *[Handwritten signature of Gabriel Diez Montilla]*

11 -----GABRIEL DIEZ MONTILLA-----

12 -----SECRETARIO-----

15 *[Handwritten signature of Hipólito González]*

16 -----HIPÓLITO GONZÁLEZ-----

17 -----GERENTE TRIBUTARIO Y CONTROL FINANCIERO-----

18  
19 *[Handwritten signature of Simion Rodriguez Bonilla]*

21 -----SIMION RODRIGUEZ BONILLA-----

19 *[Handwritten signature of Alexis Guerrel Rodriguez]*

21 -----ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ-----

23  
24 *[Handwritten signature of Norma Marlenis Velasco C.]*

25 NORMA MARLENIS VELASCO C., NOTARIA DUODÉCIMA DE CIRCUITO



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

