

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

**ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)**

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre 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**

Razón Social del Emisor: Urban Development Group, S.A.

Valores Registrados: Programa Rotativo de Bonos Corporativos
US\$20,000,000.00
Resolución SMV No.505-2020 de 26 de noviembre de 2020

Número de Teléfono y Fax del Emisor: Teléfono: (507) 265-0310

Dirección del Emisor: Edificio UDG, Oficinas Administrativas, Urbanización Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, corregimiento de Juan Díaz en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Nombre de la persona de contacto Del Emisor: Gabriel Diez M / Patricia Lee

Dirección de correo electrónico del Emisor: gdiezm@udggroup.com/plec@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.



I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

A continuación, un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior:

Flujo de efectivo	31-dic-20	31-dic-19
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	(215,897)	(318,859)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	(30,566)	(257,741)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	251,370	627,433
Generación de caja del período	4,907	50,833
Efectivo al inicio del período	79,952	29,119
Efectivo al final del período	84,859	79,952

Flujo de efectivo de las actividades de operación:

El Flujo de efectivo de las actividades de operación usado, es producto de la reducción en los ingresos por servicios, debido al cierre de las oficinas, por el estado de emergencia nacional establecida por el gobierno de la República de Panamá, que ha implementado medidas graduales sin precedentes que incluyeron el cierre temporal de escuelas, universidades, el cierre físico de empresas por la cuarentena total que inicio el 25 de marzo de 2020, por lo cual,

Flujo de efectivo de las actividades de inversión: La disminución del flujo de las actividades de inversión para el cierre 2020, es debido abono realizado para la adquisición de suministros de divisiones ciegas y de vidrio para los mobiliarios de oficinas por B/.228,449.00

Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento: El flujo de efectivo de las actividades de financiamiento aumentó producto de los aportes realizados por el accionista y préstamos de compañías relacionadas para cubrir los gastos fijos y administrativos que sean han pagado en consecuencia a la reducción de los ingresos por servicios.



B. Recursos de Capital

Los recursos de capital del Emisor provienen principalmente de los fondos generados por la promoción de proyectos de vivienda y locales comerciales y acceso a emisión de bonos corporativos.

La Superintendencia del Mercado autorizó la oferta de Bonos Corporativos Rotativos a ser emitidos por Urban Development Group, S.A., por un valor nominal de hasta veinte millones de dólares (US\$20,000,000.00) para la emisión de una Serie A de dichos Bonos por catorce millones novecientos diecisiete mil dólares (US\$14,917,000.00)

C. Resultados de las Operaciones

(US \$)	Trimestre OCT - DIC 2020	Acumulado Terminado 31 DIC 20	Trimestre OCT - DIC 2019	Acumulado Terminado 31 DIC 19
Ingresos totales	397,078	708,137	930,044	1,473,696
Gastos generales y administrativos	472,536	706,183	1,091,250	1,368,826
EBITDA (US\$)	(75,458)	1,954	(131,095)	104,870
EBITDA (%)	19%	0%	14%	7%
Menos:				
Costos de financiamiento	-	31,906	-	-
Depreciaciones y amortizaciones	52,925	39,841	30,125	52,926
Utilidad (pérdida) antes de ISR	(128,383)	(69,793)	(161,220)	51,944
Menos: Impuesto sobre la renta:				
Diferido	(12,635)	(12,100)	-	19,839
Corriente	-	-	-	(7,525)
Utilidad (pérdida) Neta del trimestre	(141,018)	(81,893)	(161,220)	64,258

La variación que se presenta entre el trimestre de octubre a diciembre de los 2020 vs 2019 se debe a que los ingresos disminuyeron 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. Adicionalmente, el Gobierno Nacional a partir del 1 de enero de 2021 hasta el 1 de febrero de 2021, cerró los comercios por segunda ocasión, hasta que se dio la reapertura gradual.

En cuanto a los gastos generales y administrativos, disminuyeron principalmente por los gastos de personal, debido a la suspensión de los contratos de trabajo por las medidas establecidas por el Gobierno Nacional.

D. Análisis de perspectivas

En el sector inmobiliario, se esperan una reactivación para este segmento. Además, se han buscado alternativas en la realización de ferias virtuales, las cuales se han llevado a cabo realizando transacciones inmobiliarias con muy buenos resultados. 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.

Actualmente, el país está pasando por un estado de emergencia nacional decretada a finales de marzo 2020 producto de la pandemia del Covid-19 que está afectando a todas las actividades económicas del país. La Administración está diseñando nuevas estrategia de mercadeo de acuerdo a las necesidades de nuestros clientes y el público en general que opte por una unidad inmobiliaria.

II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del Emisor, adjunto.

IV PARTE: CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Certificación del Fiduciario, adjunta.

V 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) y Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (www.panabolsa.com)

FIRMA(S)



Gabriel Diez Montilla
Representante Legal

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

Al 31 de diciembre de 2020

(Con el Informe del Contador Público Autorizado)

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



URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y
los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020

Índice del contenido

Estado de situación financiera
Estado de resultados
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros



INFORME DE COMPILACIÓN

Señores
Junta Directiva
Urban Development Group, S.A.
Panamá, República de Panamá

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, en el estado de situación financiera de Urban Development Group, S.A., al 31 de diciembre de 2020 y el estado de resultados, y estados de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por el período terminado al 31 de diciembre de 2020.

La Administración es responsable por estos estados financieros. Nosotros no hemos auditado o revisado los estados financieros que se acompañan, y en consecuencia, no expresamos una opinión o ninguna otra forma de seguridad sobre ellos.



Hipólito González G.
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No.119-2002



Gabriel Diez M.
8-398-813
Representante Legal

25 de febrero de 2021
Panamá, República de Panamá

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Notas	2020	2019
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	4 B/.	84,859	79,952
Cuentas por cobrar	5	4,976	3,160
Cuentas por cobrar - partes	8, 18	273,791	171,398
Gastos pagados por anticipado		6,268	1,150
Impuestos pagados por anticipado		114,278	114,278
		<u>484,172</u>	<u>369,938</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo, neto	6	33,615	34,022
Propiedad de inversión	7	150,738	159,606
Construcción en proceso		494,534	494,534
Préstamos por cobrar - partes	8, 18	14,765,898	-
Otros activos	10	617,943	566,435
Impuesto diferido	15	8,428	20,528
Fondo de cesantía		56,351	50,063
		<u>16,127,507</u>	<u>1,325,188</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>B/. 16,611,679</u>	<u>B/. 1,695,126</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar - proveedores		B/. 13,292	B/. 16,457
Cuentas por pagar - partes relacionadas	8	-	7,174
Prestaciones laborales		29,774	105,280
Gastos e impuestos acumulados por pagar		60,600	37,631
		<u>103,666</u>	<u>166,542</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Bonos por pagar	9	14,775,969	-
Cuentas por pagar - accionistas	8, 18	283,895	161,202
Cuentas por pagar - partes relacionadas	8, 18	343,528	224,922
Impuesto diferido	15	9,861	9,326
Prima de antigüedad		43,519	-
		<u>15,456,772</u>	<u>395,450</u>
TOTAL PASIVOS		<u>15,560,438</u>	<u>561,992</u>
PATRIMONIO			
Capital en acciones	11	30,000	30,000
Impuesto complementario		(43,194)	(43,194)
Ganancias acumuladas		1,064,435	1,146,328
Total patrimonio		<u>1,051,241</u>	<u>1,133,134</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>B/. 16,611,679</u>	<u>B/. 1,695,126</u>

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE GANANCIA O PÉRDIDA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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	(333,489)	(565,075)
Intereses pagados		(31,906)	-
Intereses ganados		2,448	1,447
Otros ingresos	8	1,357	12,828
Ganancia en operación		(69,793)	51,944
Impuesto sobre la renta:			
Diferido	15	(12,100)	19,839
Corriente	15	-	(7,525)
GANANCIA DEL AÑO		<u>B/. (81,893)</u>	<u>B/. 64,258</u>

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

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

	Capital en acciones	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	B/. 30,000	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
Saldo al 31 de diciembre de 2019	30,000	(43,194)	1,146,328	1,133,134
Impuesto complementario pagado	-	-	-	-
Ganancia del año	-	-	(81,893)	(81,893)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	B/. 30,000	B/. (43,194)	B/. 1,064,435	B/. 1,051,241

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Pérdida) Ganancia del año	B/. (81,893)	B/. 64,258
Conciliación de la pérdida del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Depreciación	39,841	52,925
Gasto de impuesto sobre la renta	-	7,525
Intereses ganados	(2,448)	(1,447)
Impuesto diferido	-	(19,839)
Prima de antigüedad	8,436	11,995
Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:	(36,064)	115,417
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(1,816)	10,644
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	(102,393)	(96,441)
Impuestos pagados por anticipado	-	(81)
Gastos pagados por anticipado	(5,118)	(105)
Otros activos	(51,508)	236,608
Fondo de cesantía	(6,288)	(1,973)
Cuentas por pagar - proveedores	(3,165)	(9,011)
Cuentas por pagar - partes relacionadas	(7,174)	(381,629)
Cambios en prestaciones laborales	(75,506)	620
Gastos e impuestos acumulados por pagar	35,604	29,891
Efectivo (utilizado en) proveniente de las operaciones	(253,428)	(96,060)
Prima de antigüedad pagada	35,083	(14,253)
Intereses recibidos	2,448	1,447
Impuesto sobre la renta pagado	-	(209,993)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación	(215,897)	(318,859)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Construcciones en proceso	-	(230,285)
Adquisición de mobiliario y equipo	(30,566)	(27,456)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(30,566)	(257,741)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	-	608,680
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	(14,765,898)	-
Bonos por pagar	14,775,969	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	118,606	543,050
Cuentas por pagar - accionistas	122,693	(510,804)
Impuesto complementario pagado	-	(13,493)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento	251,370	627,433
(Disminución) Aumento neta de efectivo	4,907	50,833
Efectivo al inicio del año	79,952	29,119
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	B/. 84,859	B/. 79,952
TRANSACCIONES NO MONETARIAS		
Préstamos y cuentas por cobrar - partes relacionadas, escindidas	-	B/. (10,804,919)
Cuentas por pagar - partes relacionadas, escindidas	-	10,804,919
Total en transacciones no monetarias	B/. -	B/. -

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS 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 25 de febrero 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

b) ADOPCIÓN DE PRONUCIAMIENTOS NUEVOS Y REVISADOS

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

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

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

NIIF 16 – Arrendamientos

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

Impacto de la adopción

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

CINIIF 23 Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

La interpretación específicamente detalla lo siguiente:

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

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

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

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

c) PRONUNCIAMIENTOS NUEVOS Y MODIFICADOS EMITIDOS, PERO NO VIGENTES

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

NIIF 17 Contratos de seguro

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

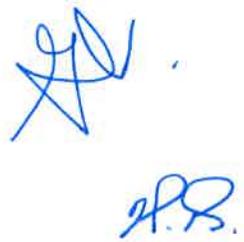
La NIIF 17 es efectiva para los períodos de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, con cifras comparativas.

d) BASE DE PREPARACIÓN Y MONEDA FUNCIONAL

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

e) EFECTIVO

El efectivo comprende efectivo en banco y caja y depósitos.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

g) PROVISIONES

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

h) MOBILIARIO Y EQUIPO

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

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

Costos subsecuentes

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

Depreciación

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

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

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

i) PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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, es como sigue:

	<u>Años de vida útil</u>
Oficinas	30

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

j) DETERIORO

Activos no financieros

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

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

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

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

Instrumentos financieros

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

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

k) PROVISIÓN PARA PRIMA DE ANTIGÜEDAD

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

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

l) FONDO DE CESANTÍA

Las leyes laborales panameñas establecen que los empleadores deben tener un fondo de cesantía para pagar al trabajador al cesar la relación de trabajo, cualquiera que sea la causa, una prima de antigüedad y además una indemnización en casos de despidos injustificados. La Compañía cotiza al fondo de cesantía en base al 2.25% del total de las remuneraciones pagadas. Este fondo está restringido al uso de la Compañía y solo intereses que devenga el fondo corresponden a la Compañía. El fondo de cesantía se encuentra depositado en una entidad financiera autorizada, por el año terminado Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 los intereses ganados ascienden a la suma de B/.213 y B/.714, 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS 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.

Comisiones de ventas

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

Otros ingresos

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

n) IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Impuesto corriente

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

Impuesto diferido

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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 salida 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
	<u>B/. 84,859</u>	<u>B/. 79,952</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

5. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar, están compuestas como sigue:

	2020		2019	
Cientes	B/.	1,236	B/.	1,578
Empleados		3,740		1,582
	B/.	4,976	B/.	3,160
	2020		2019	
Por antigüedad de saldos:				
0-30 días	B/.	930	B/.	965
31-60 días		-		52
61-90 días		424		416
Más de 90 días		3,622		145
	B/.	4,976	B/.	1,578

6. MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

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

	Saldo al 31/12/2019	Aumentos (en balboas)	Saldo al 31/12/2020
Al costo:			
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	430,947
Depreciación y amortización acumulada:			
Licencias y software	198,115	19,667	217,782
Mobiliario y equipos	163,587	5,799	169,386
Equipo rodante	5,646	4,517	10,164
	367,348	29,983	397,331
Valor neto	34,022		33,615

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	<u>Saldo al 31/12/2018</u>	<u>Aumentos (en balboas)</u>	<u>Saldo al 31/12/2019</u>
Al costo:			
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>
Depreciación y amortización acumulada:			
Licencias y software	164,304	33,811	198,115
Mobiliario y equipos	157,857	5,730	163,587
Equipo rodante	1,129	4,517	5,646
	<u>323,290</u>	<u>44,058</u>	<u>367,348</u>
Valor neto	<u>50,624</u>		<u>34,022</u>

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO

Al 30 de septiembre, las propiedades de inversión se desglosan a continuación:

	<u>Saldo al 31/12/2019</u>	<u>Aumento (en balboas)</u>	<u>Saldo al 31/12/2020</u>
Al costo:			
Oficinas	266,010	-	266,010
Depreciación acumulada:			
Oficinas	106,404	8,868	115,272
	<u>159,606</u>		<u>150,738</u>
	<u>Saldo al 31/12/2018</u>	<u>Aumento (en balboas)</u>	<u>Saldo al 31/12/2019</u>
Al costo:			
Oficinas	266,010	-	266,010
Depreciación acumulada:			
Oficinas	97,537	8,867	106,404
	<u>168,473</u>		<u>159,606</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 12ª.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS 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:

	2020		2019	
<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
Café Investment, S.A.		32,100		3
Dunisa Administración, S.A.		26,750		-
Perlas Administradores, S.A.		21,403		-
Promotora NW2, S.A.		20,116		30
Promotora New West, S.A.		12,475		1,449
Promotora Linda Vista, S.A.		12,196		8,145
International Retail Group Corporation		8,817		4,526
Living 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
HidroPiedra, S.A.		133		-
Bond Advisors, S.A.		128		-
Celtic Ten Properties, S.A.		3		-
Desarrollo Eleven, S.A.		3		-
Paramount Development, S.A.		-		11,646
Constructora DFR, S.A.		-		4,896
Inmobiliaria Cavalier, S.A.		-		2,026
UDG Financial Holding, S.A.		-		2,552
Inmobiliaria Milla 9, S.A.		-		30
Promotora Dorado Village, S.A.		-		30
Promotora Eleven, S.A.		-		30
Big Red Properties, S.A.		-		3
Inmobiliaria Río Hato, S.A.		-		2
	B/.	273,791	B/.	171,398
		2020		2019
<u>Prestamos por cobrar - partes relacionadas</u>				
Paramount Development, S.A.	B/.	8,513,750	B/.	-
Inmobiliaria Cavalier, S.A.		6,252,148		-
	B/.	14,765,898	B/.	-
		2020		2019
<u>Cuentas por pagar - accionista</u>				
Las cuentas por pagar accionistas no tienen fecha de vencimiento específica, ni generan intereses	B/.	283,895	B/.	161,202

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Cuentas por pagar - partes relacionadas</u>		
Constructora DFR, S.A.	B/. 22,995	B/. 6,292
UDG Financial Holdings, S.A.	320,533	225,804
	B/. 343,528	B/. 2232,096
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Transacciones</u>		
Ingresos por servicios	B/. 578,547	B/. 1,050,506
Comisiones ganadas	-	275,000
Arrendamientos operativos	91,227	46,600
Otros ingresos	-	11,994
	B/. 669,774	B/. 1,384,100
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Gastos</u>		
Derechos de espacios en mall	B/. 5,550	B/. 14,800
Reparación y mantenimiento	500	600
Servicios administrativos	39,386	125,734
	B/. 45,386	B/. 141,134
	<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/. 36,665	B/. 41,385

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

9. BONOS POR PAGAR

El detalle de bonos por pagar se presenta continuación:

	31 de diciembre 2020 (Compilado)	30 de septiembre 2020 (Compilado)
Urban Development Group, S. A.		
Emisión de bonos con un valor nominal de B/.20,000,000; emitidos en una serie:		
Serie A:		
Los bonos de la serie A los cuales se emitieron el 16 de diciembre de 2020, devengan una tasa fija de 5.50% de interés anual hasta su fecha de vencimiento o su fecha de redención anticipada. Los bonos vencen en un plazo de 5 años a partir de la fecha de su oferta.	14,917,000	-
Menos: comisión por emisión de bonos	<u>(141,031)</u>	<u>-</u>
	14,775,969	-

Mediante Resolución No.SMV-505-2020 de 26 de noviembre de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Urban Development Group, S.A. la emisión de bonos corporativos hasta la suma de veinte millones de balboas (B/.20,000,000.00)

La serie A de bonos de esta Emisión estarán garantizadas por el Fideicomiso de garantía, en el cual Global Financial Funds Corp., actuará como fiduciario en beneficio de los tenedores registrados.

10. 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.

11. CAPITAL EN ACCIONES

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
300 acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación con valor nominal de B/.100 cada.	B/. 30,000	B/. 30,000

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

12.INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	2020		2019	
Servicios de administración de proyectos (i)	B/.	219,213	B/.	687,294
Servicios de administración corporativa (i)		222,334		351,917
Comisiones ganadas en venta de inmuebles (ii)		-		275,000
Servicios de promoción de venta de inmuebles (ii)		115,000		-
Honorarios profesionales de asesoría (i)		22,000		70,000
Arrendamiento operativo de inmueble (iii)		75,577		31,800
Arrendamientos operativos de vallas (iv)		17,600		31,678
Arrendamientos operativos infraestructura (v)		32,608		11,732
	B/.	704,332	B/.	1,459,421

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

	<u>Bien inmueble</u>		<u>Viga ductos</u>		<u>Total</u>	
Dentro de un año	B/.	36,108	B/.	27,847	B/.	63,955
En el segundo año		36,108		27,847		63,955
Tercer año		3,361		27,847		30,856
Cuarto año		-		27,847		27,847
Quinto año		-		27,847		27,847
Sexto año en adelante		-		110,888		110,888
	B/.	75,577	B/.	250,123	B/.	325,348

13. GASTOS DE PERSONAL

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
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/.	412,535	B/.	856,677

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

14. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

	2020		2019	
Honorarios profesionales	B/.	114,794	B/.	251,543
Impuestos		43,970		56,560
Depreciación y amortización		39,841		52,926
Reparaciones y mantenimiento		37,549		31,810
Atenciones		5,572		26,366
Anuncios, vallas y pautas		1,851		23,203
Seguros		6,726		21,590
Teléfono, electricidad, internet y fax		11,941		19,011
Derechos de espacio en mall		5,550		14,800
Alquileres		5,800		2,400
Transporte y viajes		5,229		15,519
Combustible		3,921		13,059
Publicidad y Promoción		9,257		-
Cuotas y suscripciones		10,393		9,113
Papelería y útiles de oficina		4,006		6,881
Gastos bancarios		2,094		6,190
Misceláneos		10,459		4,360
Capacitación de personal		2,241		4,202
Cafetería		1,320		3,245
Gastos legales		7,406		2,297
Aseo y limpieza		3,034		-
	B/.	332,954	B/.	565,075

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%.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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).

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
(Pérdida) Ganancia antes de impuesto sobre la renta	B/. (69,258)	B/. 51,944
Menos:		
Ingresos exentos	(4,769)	(1,447)
Ajuste por suma de dígito	(2,140)	(2,746)
Arrastre de pérdidas	-	(30,101)
Más:		
Gastos no deducibles	10,314	12,451
(Pérdida) Ganancia fiscal	<u>(65,853)</u>	<u>30,101</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>B/. -</u>	<u>B/. 7,525</u>

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.

A continuación, mostramos el respectivo detalle:

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto sobre la renta diferido – pasivo:		
Saldo al inicio del período	B/. 9,326	B/. 8,637
Depreciación acumulada (suma de dígitos)	(535)	(689)
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	B/. 9,861	B/. 9,326

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 y 2017, que serán deducibles durante los próximos 3 años.

A continuación, se muestra;

	<u>Base del arrastre de pérdidas</u>	<u>Tasa de Impuesto</u>	<u>2020</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo:			
Crédito por arrastre de pérdida	B/. 48,399	25%	B/. 12,100

	<u>2020</u>
Impuesto sobre la renta diferido – activo:	
Saldo al inicio del período	B/. 20,528
Gasto por impuesto diferido por no uso del arrastre de pérdidas	(12,100)
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	B/. 8,428

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS 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 a la construcción y su fuente de financiamiento radica en aportes de capital realizados por sus accionistas. Normalmente, la Compañía se asegura de que tiene suficiente efectivo para cubrir la demanda prevista de los gastos operacionales durante un período de 60 días, incluyendo el servicio de obligaciones financieras, lo que excluye el posible impacto de circunstancias extremas que razonablemente no se pueden predecir, como los desastres naturales.

Riesgo operacional

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

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

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

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

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

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS 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. ESCISIÓN DE SOCIEDAD

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

19. EVENTOS POSTERIORES

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

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

Consideramos que el desarrollo y la propagación de COVID-19 y los impactos económicos relacionados generalmente no proporcionan evidencia de las condiciones que existían el 31 de diciembre de 2020, por lo que no estamos ajustando las cifras al mes de diciembre 2020.

Los efectos de COVID-19 están evolucionando rápidamente y estamos seguros de que tendrán impacto en las operaciones de la compañía; sin embargo, en este momento no es posible cuantificar los efectos del COVID-19 sobre las operaciones durante el año 2021.




Panamá, 12 de Enero de 2021

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad. -

Ref.: Fideicomiso de Garantía Gtfa-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, certificada 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	Avaladores	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-nov-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 / Flador	Vencimiento
Póliza de Incendio	03G13319	ASSA	07 de septiembre de 2021
	033-001-000128077-000013	Cía. 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 Fideicomisos

