

**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 marzo de 2021

**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/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.



I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

La siguiente tabla resume el flujo de efectivo de Urban Development Group, S.A. durante los tres primeros meses del 2021 y su comparativo correspondiente al cierre del 31 de marzo del 2020.

Flujo de efectivo	31-mar-21	31-mar-20
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	143,271	(176.426)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	-	12.503
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	(42,276)	105.959
Generación de caja del período	100,995	(57.964)
Efectivo al inicio del periodo	84,859	79.952
Efectivo al final del periodo	185,854	21.988

Flujo de efectivo de las actividades de operación:

El excedente en el flujo de efectivo de las actividades de operación es producto del levantamiento de las medidas restrictivas, que tuvo que adoptar el Gobierno Nacional para disminuir el contagio del COVID-19. Este levantamiento permitió que El Emisor abriese sus oficinas al público y reactivara sus actividades económicas.

Flujo de efectivo de las actividades de inversión:

Este periodo no presenta una variación en el flujo de efectivo en las actividades de inversión debido a que no se adquirió mobiliario ni equipos durante los tres primeros meses del año, como resultado de la situación por la que atraviesa el país en cuanto al cese de las actividades en el sector inmobiliario.

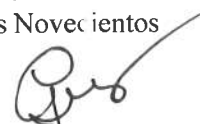
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:

El flujo de efectivo de las actividades de financiamiento disminuyó principalmente por la disminución en las cuentas por pagar a los accionistas.

B. Recursos de Capital

Los recursos de capital del Emisor provienen principalmente de los fondos generados por los servicios de administración de proyectos.

La Superintendencia del Mercado de Valores autorizó la oferta de Bonos Corporativos a ser emitidos por Urban Development Group, S.A., hasta por un valor nominal de Veinte Millones de Dólares (US\$20,000,000.00) y 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

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

	Trimestre Ene-Mar 2021	Marzo 2021	Trimestre Ene-Mar 2020	Marzo 2020
INGRESOS				
Ingresos por Servicios	176,279	176,279	156,738	156,738
GASTOS				
Salarios y Prestaciones Laborales	(122,446)	(122,446)	(66,400)	(66,400)
Gastos Generales Administrativos	(69,474)	(69,474)	(113,131)	(113,131)
Depreciación y Amortización	(7,167)	(7,167)	(7,647)	(7,647)
Costos Financieros	(10,896)	(10,896)	-	-
Intereses ganados	493	493	213	213
Otros Ingresos	405	405	649	649
	(209,085)	(209,085)	(186,316)	(186,316)
GANANCIA DE LA OPERACIÓN	(32,806)	(32,806)	(29,578)	(29,578)
UTILIDAD NETA	(32,806)	(32,806)	(29,578)	(29,578)
EBITDA	(14,195)	(14,195)	(21,226)	(21,226)

El 70% de los ingresos de El Emisor provienen de los Servicios de Administración de Proyectos. Este ítem tuvo un aumento del 65%, incrementando de US\$75M al cierre del primer trimestre del 2020 a \$124M en el mismo periodo del 2021. Este aumento se debe a la reactivación de la construcción luego de estar cerrada varios meses como consecuencia de la emergencia nacional por COVID-19.

Los gastos de personal aumentaron \$56M desde el cierre de marzo de 2020 al cierre de marzo de 2021 producto de liquidaciones de personal que tuvo que realizar El Emisor debido a una reestructuración que realizó para ser más eficiente con el recurso. Los Gastos Generales y Administrativos disminuyeron principalmente por la reducción en Honorarios Profesionales debido a que El Emisor tuvo que cerrar sus oficinas por 30 días durante el primer trimestre del 2021 como una medida indicada por el Gobierno Nacional debido a la pandemia COVID-19.

D. Análisis de perspectivas

La pandemia COVID-19 ha afectado a todo el sector económico de forma que no se anticipaba y sin precedentes. Se espera que la apertura gradual de los diferentes sectores económicos permita que poco a poco la economía vuelva a la normalidad. Contamos con que el sector inmobiliario y el de la construcción se normalice en el próximo semestre, pero no dejamos de buscar alternativas para ser más eficiente en lo que hacemos. Hemos implementado nuevas herramientas para la promoción y administración de bienes propios y arrendados, manteniendo la competitividad de la empresa en el mercado. Realizamos y participamos en ferias virtuales, ferias presenciales en los proyectos, alianzas

con los Bancos y campañas publicitarias para que los proyectos que vendemos y administramos tengan un mayor alcance.

El principal enfoque de Urban Development Group, S.A. es ofrecer servicios de calidad y excelencia a sus clientes, garantizando procesos efectivos dentro de los plazos estipulados y una experiencia satisfactoria para todas las partes relacionadas.

II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los Estados Financieros Trimestrales de Urban Development Group, S.A.

IV PARTE: CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta Certificación del Fiduciario.

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)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Diez Polack', written over a horizontal line.

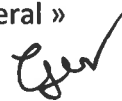
Gabriel Diez Polack
Representante Legal

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

Al 31 de marzo de 2021

(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 »

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'C. Gen'.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

Contenido

Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y los Estados Financieros Intermedios al 31 de marzo de 2021.

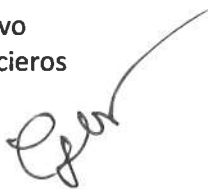
Estado de situación financiera

Estado de ganancia o pérdida

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

A handwritten signature or set of initials in black ink, appearing to be 'Edu' or similar, with a long, sweeping line extending upwards and to the right.

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 marzo de 2021 y el estado de resultados, y estados de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2021.

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 P.
PE-1-346
Representante Legal

21 de mayo de 2021
Panamá, República de Panamá

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE MARZO DE 2021

	Notas	31/03/2021	31/12/2020
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	4 B/.	185,854	B/. 84,859
Cuentas por cobrar	5	12,293	4,976
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	8,17	144,416	347,072
Impuestos pagados por anticipado		114,278	114,278
Gastos pagados por anticipado		3,295	6,268
		<u>460,136</u>	<u>557,453</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo, neto	6	28,665	33,615
Propiedad de inversión, neto	7	148,522	150,739
Construcción en proceso		494,534	494,534
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	8,17	14,587,654	14,626,108
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	8,17	-	-
Otros activos	9	638,656	617,943
Impuesto diferido	15	27,533	27,533
Fondo de cesantía		59,498	56,352
		<u>15,985,062</u>	<u>16,006,824</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>B/. 16,445,198</u>	<u>B/. 16,564,277</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar - proveedores		B/. 5,295	B/. 13,292
Cuentas por pagar - partes relacionadas	8	17,995	23,000
Prestaciones laborales		84,416	72,112
Gastos e impuestos acumulados por pagar		57,868	62,713
		<u>165,574</u>	<u>171,117</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Bonos por pagar al costo amortizado	10	14,706,849	14,695,788
Cuentas por pagar - accionistas	8,17	205,771	283,895
Cuentas por pagar - partes relacionadas	8,17	320,533	334,200
Impuesto diferido	15	9,861	9,861
		<u>15,243,014</u>	<u>15,323,744</u>
TOTAL PASIVOS		<u>15,408,588</u>	<u>15,494,861</u>
PATRIMONIO			
Capital en acciones	11	10,000	10,000
Capital adicional pagado	11	20,000	20,000
Impuesto complementario		(44,125)	(44,125)
Ganancias acumuladas		1,050,735	1,083,541
Total patrimonio		<u>1,036,610</u>	<u>1,069,416</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>B/. 16,445,198</u>	<u>B/. 16,564,277</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 LOS TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

	Notas	31/03/2021	31/03/2020
Ingresos de actividades ordinarias	8, 12	B/. 176,279	B/. 156,737
Gastos de personal	8, 13	(122,446)	(66,400)
Gastos generales y administrativos	8, 14	(76,641)	(120,778)
Gastos financieros		(10,896)	-
Intereses ganados		493	213
Otros ingresos		405	649
(Pérdida) Ganancia en operación		(32,806)	(29,579)
Impuesto sobre la renta:			
Diferido	15	-	-
Corriente	15	-	-
(PÉRDIDA) GANANCIA DEL AÑO		B/. (32,806)	B/. (29,579)

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

	<u>Capital en acciones</u>		<u>Capital adicional pagado</u>		<u>Impuesto complementario</u>		<u>Ganancias acumuladas</u>		<u>Total</u>	
Saldo al 31 de diciembre de 2019	B/.	10,000	B/.	20,000	B/.	(43,194)	B/.	1,146,328	B/.	1,133,134
Impuesto complementario pagado		-		-		(931)		-		(931)
Ganancia del año		-		-		-		(62,787)		(62,787)
Saldo al 31 de diciembre de 2020		10,000		20,000		(44,125)		1,083,541		1,069,416
Impuesto complementario pagado		-		-		-		-		-
Pérdida del año		-		-		-		(32,806)		(32,806)
Saldo al 30 de abril de 2021	B/.	10,000	B/.	20,000	B/.	(44,125)	B/.	1,050,735	B/.	1,036,610

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

	31/03/2021	31/03/2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Pérdida) ganancia del año	B/. (32,806)	B/. 29,579
Conciliación de la pérdida del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Depreciación	7,167	7,647
Intereses ganados	(493)	(213)
Prima de antigüedad	1,630	902
Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:	(24,502)	37,915
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(7,317)	(89,938)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	202,656	105,740
Impuestos pagados por anticipado	-	(7,525)
Gastos pagados por anticipado	2,973	325
Otros activos	(20,713)	(62,487)
Fondo de cesantía	(3,146)	(2,222)
Cuentas por pagar - proveedores	(7,997)	(7,247)
Cuentas por pagar - partes relacionadas	(5,005)	(7,174)
Prestaciones laborales	12,304	(105,280)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(4,845)	(38,533)
Efectivo provisto (utilizado) en las operaciones	144,408	(176,426)
Prima de antigüedad pagada	(1,630)	-
Intereses recibidos	493	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	143,271	(176,426)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de mobiliario y equipo	-	12,503
Efectivo neto provisto en las actividades de inversión	-	12,503
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Producto de emisión de bonos	11,061	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	38,454	21,569
Cuentas por pagar - partes relacionadas	(13,667)	83,278
Cuentas por pagar - accionistas	(78,124)	1,112
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de financiamiento	(42,276)	105,959
Aumento (disminución) neto de efectivo	100,995	(57,964)
Efectivo al inicio del año	84,859	79,952
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	B/. 185,854	B/. 21,988

Qu

AS

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

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 21 de mayo 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

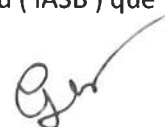
Estos estados financieros han sido preparados en una base de negocio en marcha y según las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), que son Normas e Interpretaciones emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad del IASB.

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 período de informe actual.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021**

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021**

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.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

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.

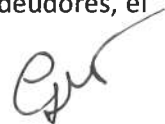
Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de ganancia o pérdida.

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.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

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 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 los intereses ganados ascienden a la suma de B/.493 y B/.2,384, respectivamente.

m) RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

La Compañía reconoce los ingresos de la siguiente manera:

Ingresos por contratos con clientes.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021**

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

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 periodo 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

El efectivo, se detalla a continuación:

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caja menuda	B/. 590	B/. 590
Cuentas corrientes	185,264	84,269
	<u>B/. 185,854</u>	<u>B/. 84,859</u>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

5. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar, están compuestas como sigue:

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Cientes	B/. 9,363	B/. 1,236
Empleados	2,930	3,740
	<u>B/. 12,293</u>	<u>B/. 4,976</u>
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Por antigüedad de saldos:		
0-30 días	B/. 8,127	B/. -
31-60 días	-	-
61-90 días	-	-
Más de 90 días	1,236	1,236
	<u>B/. 9,363</u>	<u>B/. 1,236</u>

6. MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

El mobiliario y equipo, estaban conformados de la siguiente manera:

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Aumentos</u> (en balboas)	<u>Saldo al</u> <u>31/03/2021</u>
Al costo:			
Licencias y software	217,782	-	217,782
Mobiliario y equipos	199,613	-	199,613
Equipo rodante	13,551	-	13,551
	<u>430,946</u>	<u>-</u>	<u>430,946</u>
Depreciación y amortización acumulada:			
Licencias y software	(217,782)	(-)	(217,782)
Mobiliario y equipos	(169,386)	(3,821)	(173,207)
Equipo rodante	(10,163)	(1,129)	(11,292)
	<u>(397,331)</u>	<u>(4,950)</u>	<u>(402,281)</u>
Valor neto	<u>33,615</u>		<u>28,665</u>

CSW

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

	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
	<u>401,370</u>	<u>29,576</u>	<u>430,946</u>
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)	(10,163)
	<u>(367,348)</u>	<u>(29,983)</u>	<u>(397,331)</u>
Valor neto	<u>34,022</u>		<u>33,615</u>

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO

Las propiedades de inversión, se desglosan a continuación:

	Saldo al 31/12/2020	Aumento (en balboas)	Saldo al 31/03/2021
Al costo:			
Oficinas	266,010	-	266,010
Depreciación acumulada:			
Oficinas	(115,271)	(2,217)	(117,488)
	<u>150,739</u>		<u>148,522</u>
	Saldo al 31/12/2019	Aumento (en balboas)	Saldo al 31/12/2020
Al costo:			
Oficinas	266,010	-	266,010
Depreciación acumulada:			
Oficinas	(106,404)	(8,867)	(115,271)
	<u>159,606</u>		<u>150,739</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 TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones con partes relacionadas, se detallan así:

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<u>Cuentas por cobrar-partes relacionadas</u>		
Equipos y Bombas, S.A.	B/. 67,805	B/. 68,473
Promotora ADP, S.A.	-	60,601
Paramount Development, S.A.	-	39,307
Café Investment, S.A.	30,000	32,100
Dunisa Administración, S.A.	18,000	26,750
Perlas Administradores, S.A.	20,000	21,403
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	-	20,301
Promotora NW2, S.A.	1,067	20,121
UDG Financial Holding, S.A.	-	13,667
Promotora New West, S.A.	3,007	12,471
Promotora Linda Vista, S.A.	5	12,196
International Retail Group Corporation Limited	-	8,817
Livin 73 Development, S.A.	-	5,288
Grupo de Ingenieros Contratistas, S.A.	4,398	4,398
Bosques de New West, S.A.	-	907
Hidro Piedra, S.A.	-	133
Bond Advisor, S.A.	128	128
Constructora DFR, S.A.	-	5
Desarrollo Eleven, S.A.	3	3
Celtic Ten Properties, S.A.	3	3
	B/. 144,416	B/. 347,072
Menos porción corriente	144,416	347,072
Porción no corriente	B/. -	B/. -
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<u>Préstamos por cobrar-partes relacionadas</u>		
Paramount Development, S.A.	B/. 8,287,181	B/. 8,247,833
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	6,300,473	6,378,275
	B/. 14,587,654	B/. 14,626,108

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 LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<u>Cuentas por pagar-accionista</u>		
Las cuentas por pagar accionistas no tienen fecha de vencimiento específica, ni generan intereses	B/. 205,771	B/. 283,895
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<u>Cuentas por pagar-partes relacionadas</u>		
UDG Financial Holding, S.A.	B/. 320,533	B/. 334,200
Constructora DFR, S.A.	17,995	23,000
	B/. 338,528	B/. 357,200
Menos porción corriente	17,995	23,000
Porción no corriente	B/. 320,533	B/. 334,200
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
<u>Transacciones</u>		
Ingresos por servicios	B/. 157,110	B/. 578,547
Arrendamientos operativos	11,679	91,227
Otros ingresos	-	-
	B/. 168,789	B/. 669,774
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
<u>Gastos</u>		
Servicios administrativos	B/. 8,768	B/. 39,386
Derechos de espacios en mall	200	5,550
Reparación y mantenimiento	-	500
	B/. 8,968	B/. 45,436
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
<u>Remuneraciones a ejecutivos claves</u>		
Sueldos y otras remuneraciones	B/. -	B/. 32,508
Prestaciones laborales	-	3,482
Prima de antigüedad e indemnización	-	675
	B/. -	B/. 36,665

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 LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

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	<u>31/03/2021</u>	
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.	B/.	14,917,000
Costo de financiamiento de bonos		(210,151)
	B/.	14,706,849

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>31/03/2021</u>		<u>31/12/2020</u>	
100 acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación con valor nominal de B/.100 cada.	B/.	10,000	B/.	10,000

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	31/03/2021		31/03/2020	
Servicios de administración de proyectos (i)	B/.	124,529	B/.	75,692
Servicios de administración corporativa (i)		22,580		30,634
Honorarios profesionales de asesoría (i)		10,000		-
Comisiones de venta (ii)		-		30,000
Arrendamiento operativo de inmueble (iii)		9,479		6,547
Arrendamientos operativos de vallas (iv)		2,200		7,700
Arrendamientos operativos infraestructura (v)		7,491		6,165
	B/.	176,279	B/.	156,738

- (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

	31/03/2021		31/03/2020	
Sueldos y otras remuneraciones	B/.	83,005	B/.	45,736
Prestaciones laborales		14,611		8,056
Contribuciones sociales		12,330		6,832
Otros beneficios		3,419		4,874
Prima de antigüedad		1,630		902
Indemnización y preaviso		7,451		-
	B/.	122,446	B/.	66,400

Gen

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

14. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Honorarios profesionales	B/. 22,702	B/. 42,541
Impuestos	15,203	18,281
Reparaciones y mantenimiento	16,169	24,617
Depreciación y amortización	7,167	7,647
Teléfono, electricidad, internet y fax	3,598	2,807
Derechos de espacio en mall	600	3,600
Anuncios, vallas y pautas	1,463	850
Misceláneos	861	8,321
Cuotas y suscripciones	3,180	3,885
Gastos legales	5	130
Seguros	14	522
Atenciones	37	940
Transporte y viajes	1,512	1,691
Papelería y útiles de oficina	1,841	1,409
Combustible	826	2,255
Capacitación de personal	410	-
Gastos bancarios	548	705
Cafetería	505	577
	<u>B/. 76,641</u>	<u>B/. 120,778</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).

gwr

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

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.

	<u>31/03/2021</u>		<u>31/03/2020</u>	
(Pérdida) Ganancia antes de impuesto sobre la renta	B/.	(32,806)	B/.	(69,257)
Menos:				
Ingresos exentos		(493)		(2,904)
Ajuste por suma de dígito		-		-
Arrastre de pérdidas		-		-
Más:				
Gastos no deducibles		1,181		10,430
(Pérdida) Ganancia fiscal		<u>(32,118)</u>		<u>(61,731)</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	B/.	-	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:

	<u>Base</u>	<u>Tasa de Impuesto</u>	<u>31/12/2020</u>	
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:				
Depreciación acumulada (suma de dígitos)	B/. 39,443	25%	B/.	9,861

	<u>Base</u>	<u>Tasa de Impuesto</u>	<u>31/12/2019</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>31/12/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
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/.	9,861	B/.	9,326

Gu

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

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;

	<u>Base del arrastre de pérdidas</u>	<u>Tasa de Impuesto</u>	<u>31/12/2020</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo:			
Crédito por arrastre de pérdida	<u>B/. 110,130</u>	25%	<u>B/. 27,533</u>
	<u>Base del arrastre de pérdidas</u>	<u>Tasa de Impuesto</u>	<u>31/12/2019</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo:			
Crédito por arrastre de pérdida	<u>B/. 82,112</u>	25%	<u>B/. 20,528</u>
		<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
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		<u>B/. 27,533</u>	<u>B/. 20,528</u>
		<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
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		<u>B/. 6,470</u>	<u>B/. 19,839</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

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 TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021**

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021**

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 Administración, ha buscado estrategias para la promoción y mercadeo de los proyectos inmobiliarios, 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.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021**

Para este 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, 14 de Abril 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 Marzo de 2021, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-01063-1		69,814.85		
Cuenta de Ahorros	50-333-01064-8		64,628.58		
Hipotecas	Fincas varias, propiedad de Paramount Development, S.A.	15	11,719,000.00	Avance	17-feb-20
Hipotecas	Fincas varias, propiedad de Inmobiliaria Cavalier S.A.	26	13,700,000.00	Avance	02-ago-18
Total			25,553,443.43		

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.

Propietario	Folio	Locales	Arrendatarios
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246270	U.I. 7	Barcelonas Group International, Inc.
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246271	U.I. 8	Food Republic, Inc.
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246273	U.I. 10	Dlash Bar, S.A.
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246274	U.I. 11	Felipe Motta, S.A.
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246275	U.I. 12	Felipe Motta, S.A.
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246276	U.I. 13	Felipe Motta, S.A.
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246280	U.I. 17	Condado Group, Corp.
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246281	U.I. 18	Condado Group, Corp.
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246283	U.I. 20	Suvlas, S.A.
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246284	U.I. 21	Athanasiu, S.A.

Propietario	Folio	Apto.	Arrendatario
Paramount Development, S.A.	30142367	3400-B	Jesús Fidel Gonzalez

- 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	Cía. Internacional de Seguros	30 de octubre 2021
	01-830356	Banesco seguros	1 de junio del 2021

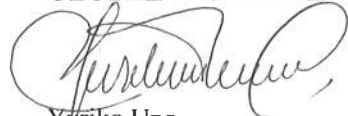
- III. El Prospecto Informativo establece que en ningún momento el valor de venta rápida de las fincas según avalúo será inferior al 130% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación. La cobertura que resulta de dividir el valor de venta rápida de las fincas entre el saldo insoluto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

Tipo de Garantía	dic-20	Mar-21
Bienes Inmuebles	153%	153%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos