

**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 ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de septiembre de 2022

**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

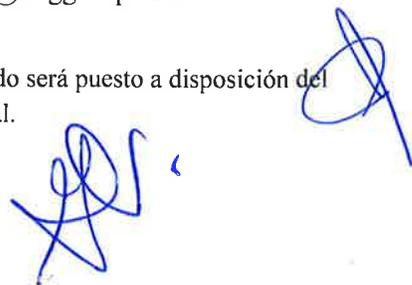
Número de Teléfono y Fax del Emisor: Teléfono: (507) 265-0310

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 nueve primeros meses del 2022 y su comparativo correspondiente al cierre del 30 de septiembre del 2021.

Flujo de efectivo	30-sep-22	30-sep-21
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	(250,057)	216,748
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	479,563	(18,842)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	(519,463)	509,515
Generación de caja del período	(289,957)	707,421
Efectivo al inicio del periodo	432,167	84,859
Efectivo al final del periodo	142,210	792,280

Flujo de efectivo de las actividades de operación:

Al cierre del tercer trimestre el flujo de las actividades de operación se mantiene en negativo por un monto de US\$250M principalmente por los intereses financieros pagados por US\$756M que incluyen: (a) US\$410M de los intereses pagados de la Serie A y (b) US\$346M pagados por los intereses del préstamo Bancario que mantiene El Emisor con la Caja de Ahorros.

Las cuentas por cobrar de partes relacionadas tuvieron un aumento de US\$509M las cuales serán canceladas por las empresas relacionadas a El Emisor.

La variación presentada en los otros activos es por US\$305M y corresponden a los fondos destinados a la cuenta de reserva y la cuenta de concentración de El Emisor, para cumplir con las obligaciones financieras estipuladas en el contrato de fideicomiso. Mientras que los gastos e impuestos acumulados por pagar presentan una variación de US\$82M producto de la disminución en las cuentas de impuestos acumulados por pagar, prestaciones laborales, entre otros.

Flujo de efectivo de las actividades de inversión:

La variación presentada en las actividades de inversión por US\$479M, es producto principalmente de la venta de activos propiedad de El Emisor por un monto de US\$494M. Por otra parte, se adquirió equipo de oficina, equipo de cómputo, impresoras y otros, para las oficinas por un monto de US\$12K.

Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:

El flujo neto de las actividades de financiamiento se presenta en negativo por US\$519M producto del aumento de los préstamos por cobrar de partes relacionadas principalmente por la venta de activos propiedad de El Emisor por US\$494M, además de las comisiones por ventas y administración de proyectos que ofrece.

B. Recursos de Capital

Los recursos de capital del Emisor provienen principalmente de los fondos generados por los servicios de administración de proyectos, para el cierre de este trimestre el patrimonio total del Emisor es de US\$1.4MM.

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). El 27 de abril del 2022 El Emisor optó por realizar una redención parcial anticipada opcional de la Serie A por Cuatrocientos Ochenta Mil dólares (US\$480,000.00), reduciendo el saldo a capital a US\$14,437,000.00.

C. Resultados de las Operaciones
ESTADO DE RESULTADO
(Cifras en US\$ dólares
americanos)

	Trimestre Jul-Sep 2022	Septiembre 2022	Trimestre Jul-Sep 2021	Septiembre 2021
INGRESOS				
Ingresos de Actividades Ordinarias	1,563,539	2,234,068	894,154	1,249,591
GASTOS				
Salarios y Prestaciones Laborales	(214,958)	(617,694)	(207,812)	(525,707)
Gastos Generales Administrativos	(127,725)	(356,648)	(110,085)	(240,089)
Pérdida en Venta de activos	(494,534)	(494,534)	-	-
Depreciación y Amortización	(8,490)	(24,626)	(7,168)	(21,502)
Costos Financieros	(319,198)	(958,044)	(209,667)	(661,074)
Intereses ganados	1,007	3,799	1,382	3,559
Otros Ingresos	203	494,785	1,539	110,378
	(1,163,695)	(1,952,962)	(531,811)	(1,334,435)
GANANCIA DE LA OPERACIÓN	399,844	281,106	362,343	(84,844)
Impuesto sobre la renta:				
Diferido	-	-	-	-
Corriente	-	-	-	-
UTILIDAD NETA	399,844	281,106	362,343	(84,844)
EBITDA	728,145	1,265,173	579,712	599,342

El incremento de los ingresos en los primeros nueve meses del 2022 versus su comparativo del 2021 es producto de la recuperación en el Sector Inmobiliario y de la Construcción post-pandemia y de la venta de activos que tuvo El Emisor.

A septiembre del 2022, El Emisor presenta un total de ingresos por US\$2.23MM, principalmente por los servicios de administración de proyectos (US\$1.12MM), asesoría (US\$354M) y comisiones en ventas de proyectos administrados (US\$685M) que ofrece. Los ingresos por actividades ordinarias se han visto incrementados en un 79% en comparación al mismo periodo del año anterior, producto

de las estrategias implementadas por El Emisor para mantenerse competitivo dentro del mercado inmobiliario y de la construcción, así como de los proyectos que administra.

Los gastos de personal a septiembre del presente año son por US\$617M, esto representa un incremento del 18% entre los mismos periodos del 2021 y el 2022, debido a los gastos asociados al personal, como los salarios y otras remuneraciones, que presentaron un aumento de US\$74M producto a que actualmente El Emisor cuenta con el 100% de sus colaboradores activos dentro de las oficinas administrativas. Por otro lado, El Emisor mantiene una cuenta por cobrar en concepto de venta de activos de su propiedad por US\$494M, la cual será cancelada por la sociedad Bo Properties, S.A.

Los gastos generales y administrativos aumentaron en 48% en comparación al cierre del tercer trimestre del 2021, principalmente por los gastos de alquiler de las nuevas oficinas de El Emisor (US\$69.3M) y por los gastos asociados a la emisión de bonos (US\$36M), entre los demás gastos administrativos propios de la operatividad de la compañía. Los gastos financieros se presentan por US\$209M en el 2021 y US\$319M en el 2022 como resultado del préstamo bancario adquirido por El Emisor en el 2021.

Sin embargo, aunque para el cierre del tercer trimestre se presenta un aumento en los gastos de El Emisor, es importante señalar que este contaba con los ingresos necesarios para cumplir con las obligaciones propias del funcionamiento de la compañía, cubriendo los gastos y generando como resultado una utilidad neta de US\$281M.

D. Análisis de perspectivas

El escenario para los nueve primeros meses del año ha sido favorable, se espera que para el último trimestre de este año, tanto el Sector Inmobiliario y de la Construcción, en sus diferentes renglones, ya sean contratistas, proveedores, colaboradores y todo lo que involucra el sector, además del resto de los sectores económicos del país, puedan seguir presentando un ritmo positivo.

Todos los proyectos que administra El Emisor, cuentan con el respaldo financiero necesario, mediante préstamos bancarios aprobados, la preventa mínima requerida y la solidez de los accionistas para continuar con la ejecución de los proyectos. La perspectiva que se mantiene para este 2022 en el Sector Inmobiliario y de la Construcción es positiva ya que dentro de las áreas a desarrollar en materia de infraestructura se encuentran la infraestructura vial, hospitales, además de inversiones en construcción de infraestructuras de agua potable y de tratamiento de aguas residuales, entre otros.

Periódicamente El Emisor organiza, patrocina o participa en eventos para atraer nuevos clientes, dar a conocer los servicios que ofrece y mantener la mejora continua que lo caracteriza.

II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

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

IV PARTE: CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Se adjunta Certificación del Fiduciario.

V PARTE: DIVULGACIÓN

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.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022

(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 blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

Contenido

Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y los Estados Financieros Intermedios al 30 de septiembre de 2022.

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 intermedios

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

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 30 de septiembre de 2022 y el estado de ganancia o pérdida, y estados de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022.

La Administración es responsable por estos estados financieros intermedios. Nosotros no hemos auditado o revisado los estados financieros intermedios 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



URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

	Notas	30/9/2022	31/12/2021
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	4 B/.	142,210	B/. 432,167
Cuentas por cobrar	5	24,405	19,866
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	8,19	595,270	85,908
Impuestos pagados por anticipado		87,817	87,817
Gastos pagados por anticipado		29,452	9,269
		<u>879,154</u>	<u>635,027</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo, neto	6	26,546	32,044
Propiedad de inversión, neto	7	135,221	141,872
Construcción en proceso		-	494,534
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	8,19	19,030,605	20,255,545
Cuentas por cobrar - partes relacionadas, no corriente	8,19	1,725,687	689,139
Otros activos	9	1,137,276	831,603
Impuesto diferido	16	16,018	16,018
Fondo de cesantía		66,027	63,941
		<u>22,137,380</u>	<u>22,524,696</u>
TOTAL ACTIVOS	B/.	<u>23,016,534</u>	<u>B/. 23,159,723</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamos bancarios por pagar	10,19 B/.	130,883	B/. 130,883
Intereses por pagar	10	231,989	30,333
Cuentas por pagar - proveedores		5,189	11,675
Gastos e impuestos acumulados por pagar	12	233,257	150,486
		<u>601,318</u>	<u>323,377</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos bancarios por pagar, neto de porción corriente	10	6,369,117	6,369,117
Bonos por pagar al costo amortizado	11	14,293,212	14,740,031
Cuentas por pagar - accionistas	8,19	4,162	24,826
Cuentas por pagar - partes relacionadas, no corriente	8,19	283,055	521,476
Prima de antigüedad por pagar		45,307	39,688
Impuesto diferido	17	10,243	10,243
		<u>21,005,096</u>	<u>21,705,381</u>
TOTAL PASIVOS		<u>21,606,414</u>	<u>22,028,758</u>
PATRIMONIO			
Capital en acciones	13	10,000	10,000
Capital adicional pagado	13	20,000	20,000
Impuesto complementario		(46,076)	(44,125)
Ganancias acumuladas		1,426,196	1,145,090
Total patrimonio		<u>1,410,120</u>	<u>1,130,965</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	B/.	<u>23,016,534</u>	<u>B/. 23,159,723</u>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE GANANCIA O PÉRDIDA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

	Notas	III TRIMESTRE			ACUMULADO	
		30/9/2022	30/9/2021	30/9/2022	30/9/2021	
Ingresos de actividades ordinarias	8, 14	B/. 1,563,539	B/. 894,154	B/. 2,234,068	B/. 1,249,591	
Gastos de personal	8, 15	(214,958)	(207,812)	(617,694)	(525,707)	
Gastos generales y administrativos	8, 16	(136,215)	(117,253)	(381,274)	(261,591)	
Pérdida en venta activo		(494,534)	-	(494,534)	-	
Gastos financieros		(319,198)	(209,667)	(958,044)	(661,074)	
Intereses ganados		1,007	1,382	3,799	3,559	
Otros ingresos	8	203	1,539	494,785	110,378	
Ganancia (Pérdida) en operación		399,844	362,343	281,106	(84,844)	
Impuesto sobre la renta:						
Diferido	17	-	-	-	-	
Corriente	17	-	-	-	-	
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL AÑO		B/. 399,844	B/. 362,343	B/. 281,106	B/. (84,844)	

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

	Capital en acciones	Capital adicional pagado	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	10,000	20,000	(44,125)	1,083,541	1,069,416
Pérdida del año	-	-	-	(84,844)	(84,844)
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021	B/. 10,000	B/. 20,000	B/. (44,125)	B/. 998,697	B/. 984,572
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	10,000	20,000	(44,125)	1,145,090	1,130,965
Impuesto complementario pagado	-	-	(1,951)	-	(1,951)
Ganancia del año	-	-	-	281,106	281,106
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022	B/. 10,000	B/. 20,000	B/. (46,076)	B/. 1,426,196	B/. 1,410,120

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

	<u>30/9/2022</u>	<u>30/9/2021</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Ganancia (Pérdida) del año	B/. 281,106	B/. (84,844)
Conciliación de la ganancia o (pérdida) del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Gastos financieros	958,044	-
Depreciación y amortización	25,034	21,502
Intereses ganados	(3,799)	-
Prima de antigüedad	13,741	23,710
Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:	1,274,126	(39,632)
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(4,539)	(17,845)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	(509,362)	-
Gastos pagados por anticipado	(20,184)	(3,365)
Otros activos	(305,673)	25,110
Cuentas por pagar - proveedores	(6,486)	(7,717)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	82,771	283,376
Efectivo provisto por las operaciones	510,653	239,927
Intereses financieros pagados	(756,388)	-
Prima de antigüedad pagada	(8,121)	(23,179)
Intereses recibidos	3,799	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(250,057)	216,748
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Construcciones en proceso	494,534	-
Adquisición de mobiliario y equipo	(12,885)	(5,358)
Adquisición de activo intangible	-	(3,626)
Fondo de cesantía	(2,086)	(9,858)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión	479,563	(18,842)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Bonos por pagar costo amortizado	(446,819)	(46,999)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	(1,036,548)	(5,732,500)
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	1,224,940	6,500,000
Cuentas por pagar - partes relacionadas	(238,421)	49,648
Cuentas por pagar - accionistas	(20,664)	(260,634)
Impuesto complementario pagado	(1,951)	-
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento	(519,463)	509,515
(Disminución) aumento neto del efectivo	(289,957)	707,421
Efectivo al inicio del año	432,167	84,859
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	B/. 142,210	B/. 792,280

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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 intermedios de la compañía fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 25 de octubre de 2022. Dichos estados financieros intermedios serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros intermedios 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 intermedios 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 intermedios comprenden un estado de situación financiera, estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, un estado de cambios en patrimonio, un estado de flujos 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. 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 intermedios 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 aplicó por primera vez ciertas normas y modificaciones, las cuales son efectivas para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2021. La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no está en vigor.

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

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 inicialmente aplicó hasta el 30 de junio de 2021.

El 31 de marzo de 2021, el Consejo emitió una nueva enmienda para Concesiones de alquiler relacionadas con el COVID-19 posteriores al 30 de junio de 2021. La modificación amplió la disponibilidad del recurso práctico para que se aplique a las concesiones de alquiler en donde cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecte solo a los pagos con vencimiento original el 30 de septiembre de 2022 o antes, siempre que se cumplan las demás condiciones para aplicar el expediente práctico.

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 2021 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.

En junio de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad modificó la NIIF 17 Contratos de seguro. Las enmiendas tienen como objetivo ayudar a las empresas a implementar la Norma y facilitarles la explicación de su desempeño financiero.

La NIIF 17, incluyendo las enmiendas, 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.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

En enero de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, para aclarar sus requisitos para la presentación de pasivos en el estado de situación financiera.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Las modificaciones aclaran el criterio en la NIC 1 para clasificar un pasivo como no corriente: el requisito de que una entidad tenga derecho a diferir el pago del pasivo durante al menos 12 meses después del período sobre el que se informa.

Las enmiendas:

- especifican que el derecho de una entidad a diferir la liquidación debe existir al final del período sobre el que se informa;
- aclaran que la clasificación no se ve afectada por las intenciones o expectativas de la administración sobre si la entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación;
- aclaran cómo las condiciones de préstamo afectan la clasificación; y
- aclaran los requisitos para clasificar los pasivos que una entidad liquidará o podrá liquidar mediante la emisión de sus propios instrumentos de patrimonio.

Las enmiendas son efectivas a partir de los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de la misma transacción.

Emitida en mayo de 2021. Las modificaciones redujeron el alcance de la exención de reconocimiento en los párrafos 15 y 24 de la NIC 12 (exención de reconocimiento) para que ya no se aplique a las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporales iguales imponibles y deducibles.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 8 - Definición de Estimaciones de Contabilidad

Emitido en febrero de 2021. Las modificaciones introdujeron la definición de estimaciones de contabilidad e incluyeron otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones de contabilidad de los cambios en las políticas de contabilidad. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de práctica #2 de las NIIF

Las modificaciones se emitieron el 12 de febrero de 2021. El Consejo modificó los párrafos 117 a 122 de la NIC 1 Presentación de estados financieros para requerir que las entidades revelen su información sobre políticas materiales de contabilidad en lugar de sus políticas significativas de contabilidad. Para respaldar esta modificación, el Consejo también modificó el Documento de práctica #2 de las NIIF - Realización de juicios sobre materialidad o importancia relativa - para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de cuatro pasos de materialidad" sobre las revelaciones de las políticas de contabilidad.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Enmiendas a la NIC 37 - Contratos onerosos—Costo de cumplir un contrato

El Consejo emitió las modificaciones en mayo de 2020. Las modificaciones a la NIC 37 aclaran que con el fin de evaluar si un contrato es oneroso, el costo de cumplir el contrato incluye tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato como una asignación de otros costos relacionados directamente al cumplimiento de los contratos.

Las modificaciones son efectivas para los contratos para los cuales una entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 16 Propiedad, planta y equipo: Cobro antes del uso previsto

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) emitió la enmienda: ingresos antes del uso previsto, que modificó la NIC 16 Propiedades, planta y equipo. Las enmiendas prohíben que una empresa deduzca del costo de propiedad, planta y equipo los montos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la empresa está preparando el activo para su uso previsto. En cambio, una empresa reconocerá dichos ingresos por ventas y el costo relacionado en utilidad o pérdida.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 41 - Tributación en las Mediciones a Valor Razonable

Las enmiendas se emitieron en mayo de 2020, como parte de las Mejoras anuales a las NIIF 2018-2020.

La enmienda a la NIC 41 eliminó el requisito de excluir los flujos de efectivo de los impuestos al medir el valor razonable, alineando así los requisitos de medición del valor razonable de la NIC 41 con los de otras Normas NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Esta enmienda no es aplicable a la Compañía.

Enmienda a la NIIF 9 - Prueba del '10 por ciento' para la Baja en cuentas de Pasivos Financieros

Las enmiendas se emitieron en mayo de 2020, como parte de las Mejoras anuales a las NIIF 2018-2020. La enmienda a la NIIF 9 aclara las condiciones que una empresa incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía actualmente está evaluando el impacto de las enmiendas para determinar el impacto que tendrán en las revelaciones de la política contable de la Compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

d) BASE DE PREPARACIÓN Y MONEDA FUNCIONAL

Los estados financieros intermedios 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.

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 INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

g) 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.

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 INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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 intermedios. 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 INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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 30 de septiembre de 2022 y 2021 los intereses ganados ascienden a la suma de B/.958 y B/.1,622 respectivamente.

m) RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

La Compañía reconoce los ingresos de la siguiente manera:

Ingresos por contratos con clientes.

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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 INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

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.

o) COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Conforme a lo exigido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) No. 1, la información contenida en estos estados financieros intermedios referida al año 2021, se presenta a efectos comparativos con la información similar al 30 de septiembre de 2022.

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

En la preparación de estos estados financieros intermedios, 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 intermedios 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 intermedios y las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los montos en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se mencionan a continuación:

Vida útil de mobiliario y equipo

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

Contingencias

Contingencias de la Compañía no son reconocidas, pero son reveladas, excepto que la posibilidad de salidas de recursos económicos sea remota. Pasivos contingentes representan posibles obligaciones que surgen de eventos pasados y cuya existencia será confirmada solo por la ocurrencia o no de uno o más eventos futuros inciertos fuera del total control de la Compañía.

Ellos no son reconocidos porque no es probable que una utilización de recursos sea requerida para cancelar la obligación y el valor de la obligación no puede ser medida con suficiente certeza.



URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

4. EFECTIVO

	<u>30/9/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caja menuda	B/. 450	B/. 200
Cuentas de ahorro	6,754	313,175
Cuentas corrientes	135,006	118,792
	B/. 142,210	B/. 432,167

Al 30 de septiembre la cuenta de ahorros genera un interés anual del 1.25%

La Compañía tiene un sobregiro autorizado por Banistmo con un límite de B/.2,000 a un interés del 24%

5. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar están compuestas como sigue:

	<u>30/9/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Clientes	B/. 22,991	B/. 16,569
Empleados	1,414	3,297
	B/. 24,405	B/. 19,866

	<u>30/9/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Por antigüedad de saldos:		
0-30 días	B/. 14,330	B/. 5,056
31-60 días	3,934	3,516
61-90 días	-	3,516
Más de 90 días	4,727	4,481
	B/. 22,991	B/. 16,569

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

6. MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

Al 30 de septiembre, el mobiliario y equipo estaban conformados de la siguiente manera:

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Saldo al</u> <u>30/9/2022</u>
		(en balboas)	
Al costo:			
Licencias y software	221,408	-	221,408
Mobiliario y equipos	214,805	12,477	227,282
Equipo rodante	13,551	-	13,551
	<u>449,764</u>	<u>12,477</u>	<u>462,241</u>
Depreciación y amortización acumulada:			
Licencias y software	(218,185)	(906)	(219,091)
Mobiliario y equipos	(185,984)	(17,069)	(203,053)
Equipo rodante	(13,551)	-	(13,551)
	<u>(417,720)</u>	<u>(17,975)</u>	<u>(435,695)</u>
Valor neto	<u>32,044</u>		<u>26,546</u>
	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2021</u>
		(en balboas)	
Al costo:			
Licencias y software	217,782	3,626	221,408
Mobiliario y equipos	199,613	15,192	214,805
Equipo rodante	13,551	-	13,551
	<u>430,946</u>	<u>18,818</u>	<u>449,764</u>
Depreciación y amortización acumulada:			
Licencias y software	(217,782)	(403)	(218,185)
Mobiliario y equipos	(169,386)	(16,598)	(185,984)
Equipo rodante	(10,163)	(3,388)	(13,551)
	<u>(397,331)</u>	<u>(20,389)</u>	<u>(417,720)</u>
Valor neto	<u>33,615</u>		<u>32,044</u>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO

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

	<u>Saldo al 31/12/2021</u>	<u>Aumento (en balboas)</u>	<u>Saldo al 30/9/2022</u>
Al costo:			
Oficinas	266,010	-	266,010
Depreciación acumulada:			
Oficinas	(124,138)	(6,651)	(130,789)
	<u>141,872</u>		<u>135,221</u>
	<u>Saldo al 31/12/2020</u>	<u>Aumento (en balboas)</u>	<u>Saldo al 31/12/2021</u>
Al costo:			
Oficinas	266,010	-	266,010
Depreciación acumulada:			
Oficinas	(115,271)	(8,867)	(124,138)
	<u>150,739</u>		<u>141,872</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 INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 30 de septiembre, los saldos y transacciones con partes relacionadas, se detallan así:

	<u>30/9/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Cuentas por cobrar-partes relacionadas</u>		
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	B/. 275,929	B/. 295,263
RE Advisors, S.A.	146,000	160,500
Centenario Land Properties, S.A.	48,638	93,750
Equipos y Bombas, S.A.	48,150	65,908
UDG Realty, S.A.	20,000	20,000
Dunisa Administración, S.A.	6,000	21,400
Perlas Administradores, S.A.	4,000	21,400
Living 73 Development, S.A.	540,000	10,000
Promotora NW2, S.A.	4,460	2,623
Paramount Development, S.A.	-	7,080
BO Properties, S.A.	525,000	-
Promotora ADP, S.A.	603,119	967
Promotora Linda Vista, S.A.	4,147	856
Promotora New West, S.A.	3,513	3,402
Hidro Piedra, S.A.	-	67,500
Ritol Investment, Inc.	67,444	-
Grupo de Ingenieros Contratistas, S.A.	-	4,398
Desarrollo Eleven, S.A.	24,557	-
	<u>B/. 2,320,957</u>	<u>B/. 775,047</u>
Menos porción corriente	<u>595,270</u>	<u>85,908</u>
Porción no corriente	<u>B/. 1,725,687</u>	<u>B/. 689,139</u>
	<u>30/9/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Préstamos por cobrar-partes relacionadas</u>		
Paramount Development, S.A.	B/. 7,578,758	B/. 8,206,472
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	5,473,353	5,948,014
UDG Financial Holding, S.A.	5,978,494	6,101,059
	<u>B/. 19,030,605</u>	<u>B/. 20,255,545</u>

La Compañía ha emitido bonos corporativos al 16 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 INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

	<u>30/9/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Cuentas por pagar-accionista</u>		
Las cuentas por pagar accionistas no tienen fecha de vencimiento específica, ni generan intereses	B/. 4,162	B/. 24,826
	<u>30/9/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Cuentas por pagar-parte relacionada</u>		
UDG Financial Holding, S.A.	B/. 283,055	B/. 521,476
	B/. 283,055	B/. 521,476
Menos porción corriente	-	-
Porción no corriente	B/. 283,055	B/. 521,476
	<u>30/9/2022</u>	<u>30/9/2021</u>
<u>Transacciones</u>		
Ingresos por servicios	B/. 1,125,738	B/. 500,195
Arrendamientos operativos	36,988	27,641
Honorarios Profesionales	354,000	700,000
	B/. 1,516,726	B/. 1,200,195
Otros ingresos	494,534	99,319
	B/. 494,534	B/. 99,319
	<u>30/9/2022</u>	<u>30/9/2021</u>
<u>Gastos</u>		
Servicios administrativos	B/. -	B/. 26,275
Derechos de espacios en mall	-	-
Alquileres	67,500	2,400
Reparación y mantenimiento	-	300
	B/. 67,500	B/. 28,975
	<u>30/9/2022</u>	<u>30/9/2021</u>
<u>Remuneraciones a ejecutivos claves</u>		
Sueldos y otras remuneraciones	B/. 22,500	B/. 15,000
Prestaciones laborales	1,667	1,042
Prima de antigüedad e indemnización	506	337
	B/. 24,673	B/. 16,379

9. OTROS ACTIVOS

Al 30 de septiembre los otros activos corresponden principalmente al pago de B/. 540,025 (2021: B/. 540,025) por abono a Administradora Costa del Pacífico S.A. por la compra de las nuevas oficinas en Panamá Business Tower y el saldo de las cuentas bancarias en Fideicomiso como se detalla en la Nota 11 por B/.579,211 (2021: B/.263,711).

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

10. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar, se detallan así:

	<u>30/9/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caja de Ahorros		
Préstamo a término, causa intereses al 6% anual más Feci del 1% con vencimiento en septiembre 2026 renovables por un período adicional de 5 años a opción del banco, cuenta con 12 meses de período de gracia y luego se amortiza mediante 47 pagos mensuales de B/.81,291 a capital, intereses y FECI más una letra final por el saldo insoluto. El garante hipotecario es Desarrollo Turístico San Carlos, S.A quien constituye primera hipoteca y anticresis sobre las fincas No.48069, 263191, 10145, 184023 como garantía del préstamo. Fianza solidaria e ilimitada personales.	B/. 6,500,000	B/. 6,500,000
	6,500,000	6,500,000
	(130,883)	(130,883)
Porción corriente		
Porción no corriente	B/. 6,369,117	B/. 6,369,117
	Movimiento	
Movimiento de préstamos	Saldo inicial	Saldo final
		Movimiento
		neto del año
Préstamos bancarios	B/. -	B/. 6,500,000
		B/. 6,500,000

Al 30 de septiembre de 2022 el saldo de intereses por pagar asciende a B/. 29,069 (2021: B/.30,033)

11. 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.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Al 30 de septiembre de 2022, los bonos corporativos rotativos, se detallan a continuación:

	<u>30/9/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Serie A		
Bonos corporativos rotativos emitidos el 16 de diciembre de 2020 por B/.20,000,000, con vencimiento el 16 de diciembre de 2025, a una tasa fija de interés anual de 5.50%, pagadera semestralmente, y capital pagadero al vencimiento o fecha de redención total del 100% del saldo insoluto a capital, lo que ocurra primero.	B/. 14,917,000	B/. 14,917,000
Redención parcial anticipada de Serie A	480,000	-
Bonos Corporativos	<u>14,437,000</u>	<u>14,917,000</u>
Costo de financiamiento de bonos	<u>(143,788)</u>	<u>(176,969)</u>
	<u>B/. 14,293,212</u>	<u>B/. 14,740,031</u>

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 y anticréticos 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/.29,382,000.
- Cuentas de ahorro fiduciarias por B/.579,211 (2021: B/.263,711).
- 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 22 de diciembre de 2021.

Al 30 de septiembre de 2022 el saldo de intereses por pagar asciende a B/. 202,920

12. GASTOS E IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 30 de septiembre los gastos e impuestos acumulados por pagar, se presentan como sigue:

	<u>30/9/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prestaciones laborales	B/. 99,102	B/. 68,816
ITBMS por pagar	98,024	43,276
Contribuciones sociales	15,743	19,761
Adelanto recibido de clientes	17,000	17,000
Otros gastos acumulados	3,388	1,633
	<u>B/. 233,257</u>	<u>B/. 150,486</u>




URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

13. CAPITAL EN ACCIONES

	<u>30/9/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
100 acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación con valor nominal de B/.100 cada.	<u>B/. 10,000</u>	<u>B/. 10,000</u>

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

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	<u>30/9/2022</u>	<u>30/9/2021</u>
Servicios de administración de proyectos (i)	B/. 1,125,736	B/. 342,528
Servicios de administración corporativa (i)	-	147,767
Honorarios profesionales de asesoría (i)	354,000	700,000
Comisiones en ventas (i)	685,982	-
Arrendamiento operativo de inmueble (ii)	27,309	27,641
Arrendamientos operativos de vallas (iii)	9,900	9,900
Arrendamientos operativos infraestructura (iv)	31,141	21,755
	<u>B/. 2,234,068</u>	<u>B/. 1,249,591</u>

- (i) La Compañía ha brindado servicios administrativos, comisiones 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) Consiste en el arrendamiento de oficinas bajo el régimen de propiedad horizontal con canon de arrendamientos fijos durante toda la vida del contrato.
- (iii) Consiste en el arrendamiento de estructuras para vallas publicitarias, al cierre del periodo no existían contratos activos.
- (iv) 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 INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

15. GASTOS DE PERSONAL

	<u>30/9/2022</u>	<u>30/9/2021</u>
Sueldos y otras remuneraciones	B/. 440,264	B/. 366,253
Prestaciones laborales	77,881	64,266
Contribuciones sociales	69,817	56,887
Otros beneficios	15,990	14,591
Prima de antigüedad	8,736	7,148
Indemnización y preaviso	5,006	16,562
	<u>B/. 617,694</u>	<u>B/. 525,707</u>

16. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

	<u>30/9/2022</u>	<u>30/9/2021</u>
Honorarios profesionales	B/. 66,559	B/. 70,395
Impuestos	57,888	43,591
Emisión de bonos	36,182	-
Reparaciones y mantenimiento	64,411	45,437
Depreciación y amortización	24,626	21,502
Gastos legales	1,220	20,670
Teléfono, electricidad, internet y fax	7,190	11,198
Combustible	8,707	7,831
Cuotas y suscripciones	11,405	8,433
Misceláneos	10,105	5,532
Papelería y útiles de oficina	3,361	6,377
Atenciones	2,048	3,191
Transporte y viajes	3,824	4,451
Capacitación de personal	2,279	5,520
Gastos bancarios	1,397	1,610
Anuncios, vallas y pautas	-	700
Cafetería	1,076	1,470
Limpieza	2,616	1,474
Alquiler	69,300	-
Donaciones y patrocinios	-	350
Derecho de espacio en mall	-	1,800
Seguros	7,080	59
	<u>B/. 381,274</u>	<u>B/. 261,591</u>

17. 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 2021.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

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:

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía generó impuesto sobre la renta por el método CAIR por devengar ingresos gravables mayores a B/.1,500,000. La conciliación del impuesto sobre la renta bajo el método CAIR es como, se presenta a continuación:

	<u>31/12/2021</u>
Total de ingresos	B/. 2,277,222
Menos: ingresos exentos	(5,547)
Fuente extranjera	(125,000)
Total de ingresos gravables (100%)	<u>2,146,675</u>
Menos 95.33%	(2,046,425)
Renta neta gravable (4.67%)	<u>B/. 100,250</u>
Impuesto causado – CAIR 25%	<u>B/. 25,062</u>

Para el año 2020 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>31/12/2020</u>
(Pérdida) Ganancia antes de impuesto sobre la renta	B/. (69,257)
Menos:	
Ingresos exentos	(2,904)
Ajuste por suma de dígito	-
Arrastre de pérdidas	-
Más:	
Gastos no deducibles	10,430
(Pérdida) Ganancia fiscal	<u>(61,731)</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>B/. -</u>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por B/.10,243 (B/.9,861 en 2020), 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>31/12/2021</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:			
Depreciación acumulada (suma de dígitos)	<u>B/. 40,972</u>	25%	<u>B/. 10,243</u>

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

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

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
Impuesto sobre la renta diferido – pasivo:				
Saldo al inicio del período	B/.	9,861	B/.	9,326
Aumento del período		382		535
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	<u>B/.</u>	<u>10,243</u>	<u>B/.</u>	<u>9,861</u>

La compañía también mantiene al 31 de diciembre de 2021, 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>31/12/2021</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo:			
Crédito por arrastre de pérdida	<u>B/. 64,071</u>	25%	<u>B/. 16,018</u>

	<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>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Impuesto sobre la renta diferido – activo:		
Saldo al inicio del período	B/. 27,533	B/. 20,528
Ingresos por impuesto diferido por reconocimiento de arrastre de pérdidas	(11,515)	7,005
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	B/. 16,018	B/. 27,533
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Impuesto sobre la renta diferido – resultado:		
Variación del impuesto sobre la renta diferido-activo	B/. (11,515)	B/. 7,005
Variación del impuesto sobre la renta diferido-pasivo	(382)	(535)
Total impuesto sobre la renta diferido del año	B/. (11,897)	B/. 6,470

18. 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 intermedios 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.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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.

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

- Requisitos para la conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento con requerimientos regulatorios y otros.
- Documentación de controles y procedimientos.

19. 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.

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 El valor de las cuentas por 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.
- Préstamos por pagar - El valor razonable de los préstamos por pagar se aproxima a su valor de registro, debido a que mantienen términos y condiciones parecidos a instrumentos de similar naturaleza.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación es observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1:** los datos de entrada son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a lo que la entidad puede acceder en la fecha de medición;
- Nivel 2:** datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entradas significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3:** esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entradas no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros intermedios, se aproxima a su valor razonable.

	30/9/2022		
	Valor en libros	Valor Razonable	Jerarquía del valor razonable Nivel 3
Pasivos financieros		(en balboas)	
Préstamos bancarios por pagar	6,500,000	5,073,413	5,073,413
Bonos por pagar	14,437,000	13,903,486	13,903,486
Total de pasivos financieros	20,937,000	18,976,899	18,976,899

Para determinar el valor razonable de los préstamos se descontaron los flujos de efectivo a la tasa de interés otorgada para los créditos de construcción y comerciales según información publicada por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Panamá, 13 de octubre de 2022

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 30 de septiembre de 2022, 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		384,044.06		
Cuenta de Ahorros	50-333-01064-8		195,166.56		
Hipotecas	Fincas varias, propiedad de Paramount Development, S A	14	10,944,500.00	Avance	17-feb-20
Hipotecas	Fincas varias, propiedad de Inmobiliaria Cavalier S A	26	12,624,000.00	Avance	15-ene-22
Total			24,147,710.62		

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	Arrendatario	vencimiento
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246264	U.I. 1	La Rana Dorada S de R.L.	26/11/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246273	U.I. 10	Dlash Bar,S.A.	25/09/2023
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246274	U.I. 11	Felipe Motta,S.A.	31/03/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246275	U.I. 12	Felipe Motta,S.A.	31/03/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246276	U.I. 13	Felipe Motta,S.A.	31/03/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246279	U.I. 16	Marti Fina Pastelería & Decoración,S.A.	18/08/2024
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246280	U.I. 17	Condado Group, Corp.	26/04/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246281	U.I. 18	Condado Group, Corp.	26/04/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246282	U.I. 19	Franquicias Gourmet,S.A.	02/01/2032
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246265	U.I. 2	Helen Zhon Zhou- Cafeteria Bubble Tea	03/10/2025
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246283	U.I. 20	Suvlas,S.A.	05/02/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246284	U.I. 21	Restaurante, Pizzeria, Pizza, Pastas, Atenas,s.a.	22/09/2026



Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246266	U.I. 3	Quinto Closet,S.A.	25/05/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246268	U.I. 5	Vitaminas y Suplementos,S.A.	15/01/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246269	U.I. 6	Love Green Life StyleS.A.	29/09/2023
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246270	U.I. 7	Box Panamá,S.A.	08/07/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246271	U.I. 8	I Need Burger,S.A.	01/03/2026
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246272	U.I. 9	Shelosh,S.A.	11/04/2024

Propietario	Folio	Apartamento	Arrendatario	vencimiento
Paramount Development, S.A.	30142325	1300-B	Ruth Carolina Caballero Zanotti	30-jun-24
Paramount Development, S.A.	30142367	3400-B	Jesús Fidel Gonzalez	30-jun-23
Paramount Development, S.A.	30142371	3600-B	Zebulun Gadeloff Attia	05-sep-24
Paramount Development, S.A.	30142373	3800-B	Sergio Felix	30-dic-24
Paramount Development, S.A.	30142393	4700-B	Pedro Hall	14-oct-23
Paramount Development, S.A.	30142381	4100-B	David Cuesta	30-ene-24

- 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:

Descripción	Emisor / Fiador	Vencimiento
03G13319 07G782	ASSA	07 de septiembre de 2022
033-001-000128077-000014	Cía. Internacional de Seguros	30 de octubre 2023
01-83-356 01-45-2750	Banesco seguros	1 de junio del 2023

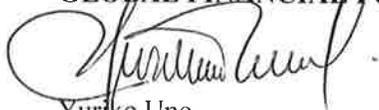
- III. El Prospecto Informativo establece que en ningún momento el valor de venta rápida de las fincas según avalúo será inferior al 130% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación. La cobertura que resulta de dividir el valor de venta rápida de las fincas entre el saldo insoluto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

Tipo de Garantía	mar-22	jun-22	sep-22
Bienes Inmuebles	153%	136%	147%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

