

**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 18-00**

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

**ANEXO No. 1**

**FORMULARIO IN-A**

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL**

**Año Terminado el 31 de diciembre de 2023**

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

Razón Social de El Emisor: Urban Development Group, S.A.

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

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

Dirección de El Emisor: Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 60, P.H. Fortune Plaza, piso 18, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Nombre de la Persona de Contacto de El Emisor: Gabriel Diez M. / Patricia Lee

Dirección de correo electrónico de El 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.

## ÍNDICE

### PRIMERA PARTE

#### I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

- A. Historia y Desarrollo de El Emisor
- B. Capital Accionario
- C. Pacto Social y Estatutos de El Emisor
- D. Descripción del Negocio
- E. Estructura Organizativa
- F. Propiedades, Planta y Equipo.
- G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias
- H. Información sobre Tendencias

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

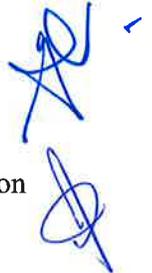
- A. Liquidez
- B. Recursos de Capital
- C. Resultados de las Operaciones
- D. Análisis de perspectivas

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

- A. Identidad
  - a. Directores y Dignatarios
  - b. Principales Ejecutivos y Administradores
  - c. Asesores Legales Externos
  - d. Auditores
- B. Compensación
- C. Prácticas de la Directiva
- D. Empleados
- E. Propiedad Accionaria

#### IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

- A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.
- B. Presentación tabular de la composición accionaria de El Emisor.
- C. Persona controladora
- D. Cambios en el control accionario



- V. **PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**  
A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas  
B. Interés de Expertos y Asesores
- VI. **TRATAMIENTO FISCAL**  
A. Ganancias provenientes de la enajenación de bonos  
B. Intereses generados por los bonos
- VII. **ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**  
A. Resumen de la estructura de capitalización  
B. Información de mercado

**SEGUNDA PARTE**

**RESUMEN FINANCIERO**

**TERCERA PARTE**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**CUARTA PARTE (No Aplica)**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL GARANTE O FIADORES**

**QUINTA PARTE**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO**

**SEXTA PARTE**

**INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO, ACTUALIZADO**

**SÉPTIMA PARTE**

**DECLARACIÓN JURADA**

**OCTAVA PARTE**

**DIVULGACIÓN**

## PRIMERA PARTE

### I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

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

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

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

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

La oficina administrativa de El Emisor se encuentra en Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 60, P.H. Fortune Plaza, Piso 18.

#### B. Capital Accionario.

Su capital social autorizado es de Diez Mil Dólares (US\$10,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en Cien (100) acciones comunes de un valor nominal de Cien Dólares (US\$100.00) cada una. El Emisor mantiene un exceso de su capital autorizado por Veinte Mil Dólares (US\$20,000) el cual se presenta como capital adicional pagado, siendo el capital total pagado de Treinta Mil dólares (US\$30,000.00).

#### C. Pacto Social y Estatutos

El Emisor es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.2,565 de 9 de marzo de 2006 de la Notaría Novena del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público al Folio 519322, modificado mediante la Escritura Pública No. 34,510 del 13 de diciembre de 2019, la Escritura Pública No. 8,215 del 26 de mayo de 2021 y la Escritura Pública No. 6,427 del 5 de abril del 2022.

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



a. Contratos con Partes Relacionadas

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

b. Derechos de Voto

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

c. Derechos de los Tenedores de Acciones

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

d. Asambleas de Accionistas

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

e. Otros Derechos

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

f. Estatutos

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

g. Modificación de Capital

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

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



Al 31 de diciembre de 2023:

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

#### **D. Descripción del Negocio**

##### Giro Normal de Negocios

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

#### **E. Estructura Organizativa**

El Emisor no forma parte de ningún grupo corporativo.

#### **F. Propiedades, Planta y Equipo**

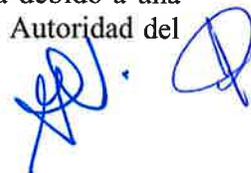
El Emisor cuenta con propiedades, mobiliario, equipos y mejoras por la suma de US\$149M al cierre de 31 de diciembre de 2023, que incluye licencias, software, mobiliarios, equipos y una oficina.

#### **G. Tecnología, Investigación, Desarrollo, Patentes y Licencias**

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

#### **H. Información sobre Tendencias**

El PIB de Panamá creció un 7,5% en 2023, marcando el tercer año consecutivo en que el crecimiento económico supera las expectativas. Este logro es particularmente notable dada la reducción en el número de buques que transitan por el Canal de Panamá debido a una reciente sequía, lo que no ha mermado significativamente los ingresos de la Autoridad del Canal de Panamá (ACP).



La tasa de desempleo, que había alcanzado el 18½% en 2020 en el punto álgido de la crisis sanitaria, se ha reducido significativamente al 7,4% en agosto de 2023, casi volviendo a los niveles pre-pandemia. Además, la inflación se ha mantenido bajo control, disminuyendo de 2,9% en 2022 a 1,5% en 2023, y se espera que permanezca baja en el futuro previsible.

Estas cifras son reflejo de la sólida recuperación económica de Panamá y su estabilidad en comparación con otras economías de la región.

La economía de Panamá crecerá un 4,6% en 2024 y un 5,3% en 2025, según las proyecciones del Banco Mundial, lo que indica una economía en camino hacia un crecimiento sostenible y equilibrado

El FMI prevé un crecimiento del PIB del 4% a mediano plazo, mientras que el déficit en cuenta corriente se proyecta en torno al 2% del PIB, lo que indica una economía en camino hacia un crecimiento sostenible y equilibrado.

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

El Emisor se dedica a asesorar a los promotores en el diseño de planos, obtención de permisos de construcción, contratación de empresa constructora, obtención de financiamiento bancario, venta del proyecto y entrega al cliente final.

El siguiente análisis se basa en los Estados Financieros Auditados comprendidos desde el 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023.

**A. Liquidez**

Al cierre del 31 de diciembre de 2023, los activos de El Emisor registran un monto total de US\$21.9MM, solo un 3% menos de lo presentado al 31 de diciembre de 2022, principalmente por el efecto neto que se produce entre la inclusión del Activo por Derecho de Uso y la reducción de los Préstamos y Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas que para este periodo bajaron en US\$1,6MM.

El índice de liquidez de El Emisor al 31 de diciembre de 2023 es de 0.30 veces, sin embargo, El Emisor se asegura de contar con los fondos suficientes para hacer frente a sus responsabilidades.

**B. Recursos de Capital**

Los recursos de capital del Emisor provienen principalmente de los fondos generados por los servicios de administración de proyectos, asesorías y comisiones ganadas. Para el cierre de este periodo fiscal, el patrimonio total de El Emisor es de US\$1,3MM, el cual aumentó en un 4.8% comparado con el periodo fiscal anterior, producto de la utilidad generada en el año, equivalente a US\$64M.

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). El 27 de noviembre de 2023, se realizó la segunda redención anticipada por la suma de Un Millón Quinientos Veinte Mil dólares (US\$1,520,000). La suma emitida y en circulación actualmente de la Serie A es de US\$12,917,000.

Los pasivos totales se registraron por un monto de US\$20.6MM, un 4% menos comparativamente al cierre del 2022, principalmente por la amortización de los bonos anteriormente indicada.

### C. Resultados de Operaciones

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

	Diciembre 2023 Auditados	Diciembre 2022 Auditados
<b>INGRESOS</b>		
Ingresos por Servicios	2,028,471	2,046,602
<b>Total Ingresos</b>	<b>2,028,471</b>	<b>2,046,602</b>
<b>GASTOS</b>		
Salarios y Prestaciones Laborales	(814,765)	(820,848)
Gastos Generales Administrativos	(586,953)	(780,721)
Depreciación y Amortización	(187,292)	(33,785)
Costos Financieros	(1,290,888)	(1,277,514)
Amortización Gasto Emisión de Bonos	(44,242)	(44,242)
Intereses ganados	5,210	5,039
Otros Ingresos	993,367	1,073,876
<b>Total Gastos</b>	<b>(1,925,563)</b>	<b>(1,878,195)</b>
<b>GANANCIA DE LA OPERACIÓN</b>	<b>102,908</b>	<b>168,407</b>
Impuesto sobre la renta:		
Diferido	(3,164)	(6,987)
Corriente	(35,280)	(42,205)
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>64,464</b>	<b>119,215</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1,627,563</b>	<b>1,525,543</b>

Los Ingresos por Servicios de El Emisor para el cierre fiscal del 2023 se dan por un monto total de US\$2.02MM, presentando una disminución neta de menor a 1%, demostrando la capacidad de El Emisor de mantener sus Ingresos de forma estable.

En cuanto a los gastos, El Emisor registra un total de gastos por US\$1.92MM, con un aumento de US\$47M, es decir un 2.5% más de lo registrado al cierre del 2022, producto del aumento en la depreciación del Activo por Derecho de Uso.

Los Gastos Financiero se mantienen estables, ya que no ha habido aumentos en la tasas de intereses. Se espera una disminución el Gasto Financiera de los Bonos Corporativos por la amortización realizada en diciembre 2023 por Un Millón Quinientos Veinte Mil Dólares (US\$1,520,000).

Aun cuando los gastos de El Emisor al cierre de 2023 presentan un leve aumento, los ingresos por servicios fueron suficientes para cubrirlos, debido a la capacidad de El Emisor de mantenerse activamente dentro del mercado inmobiliario. Se registra una utilidad neta de US\$64.4M al 31 de diciembre del 2023.

#### **D. Análisis de perspectivas**

El Emisor busca ofrecer siempre la mejor atención a todos sus clientes, garantizando un servicio calidad y confianza, respaldado por su amplia trayectoria en el Mercado Inmobiliario y de la Construcción.

Al igual que para el año anterior, la expectativa es de un escenario favorable para el 2024, se esperan inversiones en materia de infraestructura tanto en la parte residencial como en la parte comercial.

Los ingresos de El Emisor provienen principalmente de la administración de proyectos y asesorías que ofrece. Para este año no se prevé que dichos ingresos se vean afectados ya que todos los proyectos administrados por El Emisor cuentan con los respaldos necesarios para asegurar su continuidad (préstamos bancarios, preventas mínimas, apoyo de los accionistas).

Para mantenerse activo dentro del Mercado Inmobiliario, El Emisor participa en ferias nacionales e internacionales, entre las que destacan Expo Capac y Expo Inmobiliaria Acobir, donde presenta y promociona los distintos proyectos que administra, buscando mantenerse siempre a la vanguardia.

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

##### **A. Identidad**

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

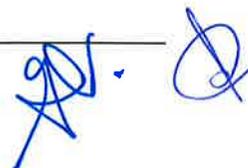
La Junta Directiva de El Emisor está integrada por las siguientes personas:

***Gabriel Diez Montilla***

***Director y Presidente***

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 19 de marzo de 1972



El Dr. Diez Montilla posee una Licenciatura en Ciencias Gerenciales con una especialización en Finanzas de Tulane University y posee un Doctorado en Leyes de la Universidad de Syracuse. Posee una amplia experiencia en los ámbitos de derecho y las finanzas. Además tiene más de 25 años como empresario en el sector de la manufactura, desarrollo inmobiliario y generación de energía eléctrica.

***Gabriel Diez Polack***  
*Director y Secretario*

---

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 30 de julio de 1947

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

***Mónica Lorena Diez***  
*Director y Tesorero*

---

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 23 de noviembre de 1973.

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

**b. Principales Ejecutivos y Empleados**

Los Principales Ejecutivos y Administradores de esta empresa, son:

***Gabriel Diez Montilla***  
*Gerente General*

---

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 19 de marzo de 1972

El Dr. Diez Montilla posee una Licenciatura en Ciencias Gerenciales con una especialización en Finanzas de Tulane University y posee un Doctorado en Leyes de la Universidad de Syracuse. Posee una amplia experiencia en los ámbitos de derecho y las finanzas. Además tiene más de 25 años como empresario en el sector de la manufactura, desarrollo inmobiliario y generación de energía eléctrica.

***Conrado Fajardo***  
*Director de Proyectos*

---

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 16 de noviembre de 1973.

El Sr. Fajardo es Ingeniero Civil con más de 25 de experiencia en la construcción. Trabajó en Ingeniería. R.M. por más de 10 años y lleva 18 años con desarrollos de proyectos inmobiliarios.



***Patricia Lee***

***Directora Financiera***

---

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 2 de febrero de 1985

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

***Hipólito González***

***Gerente Tributario y Control Financiero***

---

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 5 de enero de 1976.

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

***María Carolina Karam***

***Directora de Recursos Humanos***

---

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 2 de junio de 1978

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

***Francys Perera***

***Directora Comercial***

---

Nacionalidad: venezolana

Fecha de nacimiento: 17 de mayo de 1989

La Sra. Perera cuenta con más de 10 años de experiencia en el área comercial dentro del sector inmobiliario, en el desarrollo de estrategias comerciales, liderazgo y formación de equipos de ventas, estudios de mercado, campañas publicitarias, manejo de CRM.

***Jeannie de Menchaca***

***Subgerente de Gestión Inmobiliaria***

---

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 21 de octubre de 1975

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



**c. Asesores Legales**

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

**d. Auditores**

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

**e. Asesores Financieros**

El Emisor no cuenta con Asesores Financieros.

**f. Designación por Acuerdos o Entendimientos**

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

**B. Compensación**

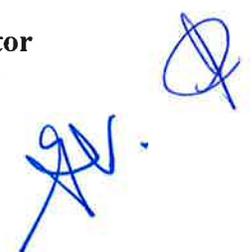
Los Directores y Dignatarios de El Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte de El Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales.

**C. Prácticas de la Directiva**

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

Composición de la Junta Directiva

- a. Número de Directores de El Emisor: **TRES (3) Directores Principales.**
- b. Número de Directores Independientes de la Administración **UNO (1) Director**
- c. Número de Directores Independientes de los Accionistas **UNO (1) Director**



Actualmente la Junta Directiva está conformada por las siguientes personas:

<b>Nombre Dignatarios</b>	<b>Cargo</b>	<b>En el cargo desde:</b>	<b>Renovado en:</b>	<b>Expira en:</b>
Gabriel Diez Montilla	Presidente	26 de mayo del 2021	Indefinido	N/A
Mónica Lorena Diez	Tesorero	26 de noviembre de 2015	Indefinido	N/A
Gabriel Diez Polack	Secretario	26 de mayo del 2021	Indefinido	N/A

<b>Nombre Directores</b>	<b>Cargo</b>	<b>En el cargo desde:</b>	<b>Renovado en:</b>	<b>Expira en:</b>
Gabriel Diez Montilla	Director	26 de noviembre de 2015	Indefinido	N/A
Gabriel Diez Polack	Director	26 de noviembre de 2015	Indefinido	N/A
Mónica Lorena Diez	Director	26 de noviembre de 2015	Indefinido	N/A

#### **D. Empleados**

A la fecha, El Emisor cuenta con treinta y cinco (35) empleados.

#### **E. Propiedad Accionaria**

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

<b>Grupo</b>	<b>Cantidad de Acciones</b>	<b>% del Total de Acciones Emitidas</b>	<b>Número de Accionistas</b>	<b>% del Número de Accionistas</b>
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	2	100%	2	100%
Otros empleados	0	0%	0	0%

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

#### **IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

##### **A. Composición Accionaria, identidad, número de acciones, y porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona que ejerce el control.**

Al 31 de diciembre de 2023 la propiedad efectiva de la totalidad de las acciones de El Emisor se encontraba en posesión de dos (2) accionistas, Gabriel Diez Polack y Gabriel Diez Montilla.



**B. Presentación Tabular de la Composición Accionaria de El Emisor:**

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

**C. Persona Controladora**

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

**D. Cambios en el control Accionario**

Al 31 de diciembre de 2023 no existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un Cambio de Control de la propiedad efectiva del capital accionario de El Emisor.

**V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

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

Al cierre del periodo fiscal terminado el 31 de diciembre de 2023 El Emisor cuenta con los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas:

<b>Transacciones con Partes Relacionadas</b>			<b>Auditados 31/12/2023</b>	<b>Auditados 31/12/2022</b>
Cuentas por Cobrar	Partes Relacionadas	Corriente	144,325	657,865
Préstamos por Cobrar	Partes Relacionadas	No Corriente	17,818,252	18,959,499
Cuentas por Cobrar	Partes Relacionadas	No Corriente	1,358,953	1,434,465
Cuentas por Pagar	Partes Relacionadas	Corriente	101,188	321,000
Cuentas por Pagar	Accionista	No Corriente	7,338	-

**B. Transacciones con Directores y Ejecutivos**

Al 31 de diciembre de 2023, El Emisor no mantiene transacciones con Directores y Ejecutivos.

**VI. TRATAMIENTO FISCAL**

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

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre

dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

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

## B. INTERESES GENERADOS POR LOS BONOS

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

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

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

cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los Impuestos que graven los pagos que El Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que El Emisor no puede garantizar que dichos Impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de Impuestos, El Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por El Emisor. En ningún caso El Emisor será responsable del pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables del pago de un Impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de la República de Panamá.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. Resumen de la Estructura de Capitalización

#### Títulos de Deuda

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, El Emisor ha emitido la Serie A que se detalla a continuación:

#### Serie A:

Bonos corporativos rotativos emitidos el 16 de diciembre de 2020 por B/.20,000,000, con vencimiento el 16 de diciembre de 2025, a una tasa fija de interés anual de 5.50%, pagadera semestralmente, y capital pagadero al vencimiento o fecha de redención total del 100% del saldo insoluto a capital, lo que ocurra primero. El 21 de abril de 2022, la Compañía emite un "Comunicado de Hecho de Importancia" en cumplimiento con la Sección I y III del Prospecto

**AUDITADO**  
al 31 dic 2023

**AUDITADO**  
al 31 dic 2022

B/. 12,917,000 B/. 14,437,000

Informativo de la Emisión y hace de conocimiento público que ejercen el derecho de redención parcial anticipada opcional de la Serie A por un monto de B/.480,000 con fondos provenientes del giro ordinario del negocio.

El 17 de noviembre de 2023, la Compañía emite un cumplimiento con la Sección I y III del Prospecto Informativo de la Emisión y hace de conocimiento público que ejercen el derecho de redención parcial anticipada opcional de la Serie A por un monto de B/.1,520,000 con fondos provenientes del giro ordinario del negocio.

Costo de financiamiento de bonos	(88,485)	(132,727)
	<u>B/. 12,828,515</u>	<u>B/. 14,304,273</u>

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

- a. Derecho hipotecario sobre bienes inmuebles propiedad de Paramount Development, S.A. e Inmobiliaria Cavalier, S.A., (Garantes Hipotecarios) el valor de mercado de los bienes inmuebles es de US\$29,843,000
- b. Cuentas de ahorro fiduciarias
- c. Cesión Irrevocable de flujo proveniente de las ventas y/o arrendamiento de dichos bienes.
- d. Cesión Irrevocable de los pagos de los seguros proveniente de las indemnizaciones de las pólizas de seguros de incendio de inmueble.

Los bonos cuentan con una calificación de riesgo local de “B (pa)” con Perspectiva Estable otorgada por EB Ratings Corp el 26 de marzo de 2024.

## **B. Información de Mercado**

Oferta Pública de Bonos Corporativos emitidos y en circulación autorizada mediante Resolución No. SMV 505-2020 del 26 de noviembre de 2020, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Además se encuentra listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

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

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Ingresos Totales	2,028,471	2,046,602	1,903,238	704,332
Margen Operativo	1,491,758	1,491,758	1,158,186	(35,257)
Gastos Generales y Administrativos	(586,953)	(780,721)	(357,680)	(293,568)
Utilidad o Pérdida Neta	64,464	119,215	61,549	(62,787)
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	645	1,192	615	(628)
Depreciación y Amortización	(187,292)	(33,785)	(29,256)	(39,841)
Utilidades o Pérdidas no recurrentes	-	-	-	-
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Activo Circulante	436,810	955,208	635,027	519,159
Activo No Circulante	21,467,837	21,659,768	22,524,696	16,045,118
<b>Activos Totales</b>	<b>21,904,647</b>	<b>22,614,976</b>	<b>23,159,723</b>	<b>16,564,277</b>
Pasivo Circulante	1,461,233	897,256	323,377	127,599
Deuda a Largo Plazo	18,706,525	20,411,002	21,109,148	14,695,788
<b>Pasivos Totales</b>	<b>20,596,060</b>	<b>21,366,747</b>	<b>22,028,758</b>	<b>15,494,861</b>
Capital Pagado	30,000	30,000	30,000	30,000
Utilidades o Pérdidas Retenidas	1,328,769	1,264,305	1,145,090	1,083,541
Patrimonio Total	1,308,587	1,248,229	1,130,965	1,069,416
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Total de Activos / Total de Pasivos	1.06	1.06	1.05	1.07
Total de Pasivos / Total de Activos	0.94	0.94	0.95	0.94
Pasivos Totales / Patrimonio	15.74	17.12	19.48	14.49
Deuda a Largo Plazo / Patrimonio	14.30	16.35	18.66	0.03
Capital de Trabajo	(1,024,423)	57,952	311,650	391,560
Razón Corriente = (AC/PC)	0.30	1.06	1.96	4.07
Utilidad (Pérdida) Neta / Activos Totales	0.00	0.01	0.00	(0.00)

El Emisor debe cumplir con las siguientes Obligaciones Financieras:

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

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

**CUARTA PARTE (No Aplica)**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL GARANTE O FIADOR**

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

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

Se adjunta el Informe de Calificación de Riesgo actualizado emitido el 26 de marzo de 2024 por EB Ratings, Corp.

**SÉPTIMA PARTE**  
**DECLARACIÓN JURADA**

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

**OCTAVA PARTE**  
**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](http://www.supervalores.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com))

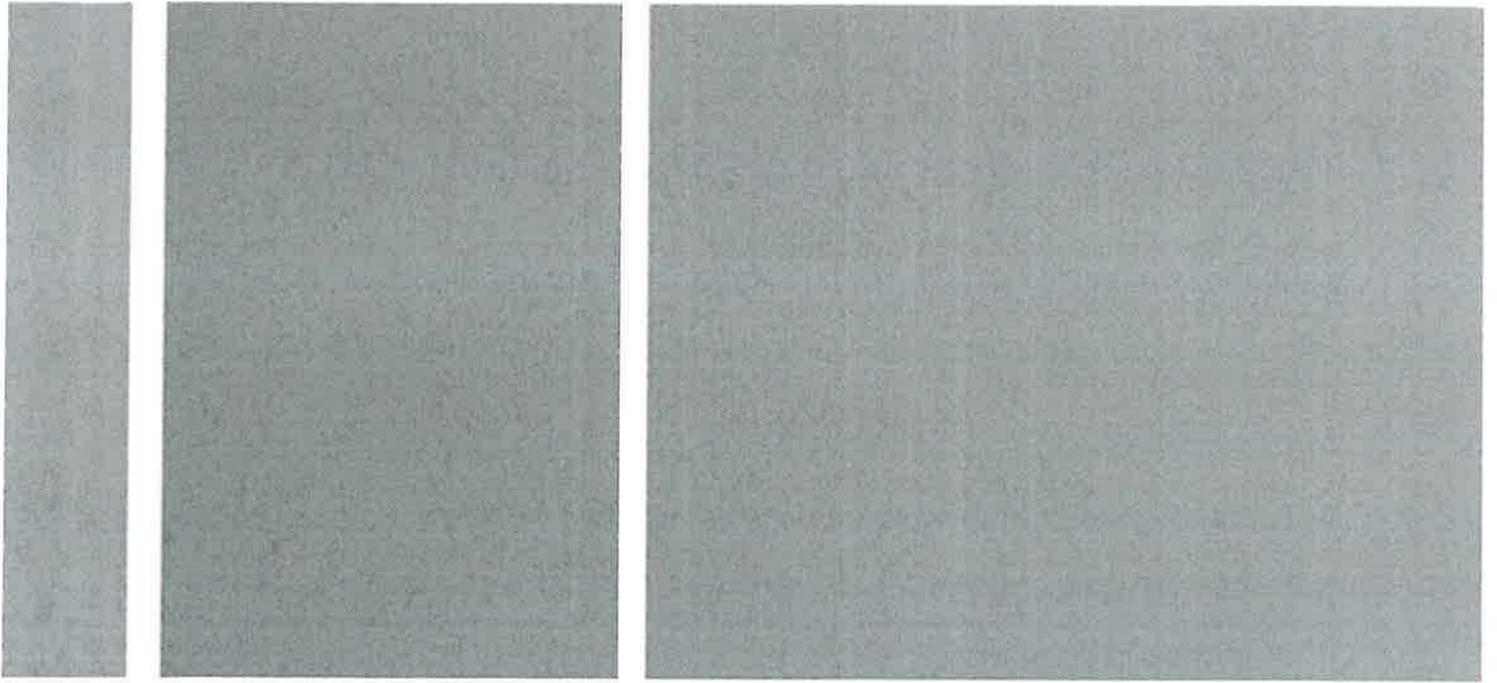
**Panamá, 27 de marzo de 2024**

Representante Legal:

  
**Gabriel Diez Montilla**

Presidente

Urban Development Group, S. A.



URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

Estados financieros y  
dictamen del auditor Independiente

Al 31 de diciembre de 2023

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### Contenido

	<u>Página</u>
Dictamen del auditor independiente.....	1-5
Estado de situación financiera.....	6
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.....	7
Estado de cambios en el patrimonio.....	8
Estado de flujos de efectivo.....	9
Notas a los estados financieros	
1. Información general.....	10
2. Resumen de las políticas de contabilidad.....	10
3. Juicios significativos y criterios claves en la estimación de la incertidumbre.....	22
4. Efectivo.....	23
5. Cuentas por cobrar.....	24
6. Mobiliario y equipo, neto.....	24
7. Activo por derecho de uso.....	25
8. Propiedad de inversión, neto.....	26
9. Saldos y transacciones con partes relacionadas.....	27
10. Otros activos.....	29
11. Préstamos por pagar.....	30
12. Pasivo por arrendamiento.....	31
13. Bonos por pagar al costo amortizado.....	31
14. Gastos e impuestos acumulados por pagar.....	33
15. Capital en acciones.....	33
16. Ingresos de actividades ordinarias.....	33
17. Gastos de personal.....	34
18. Gastos generales y administrativos.....	35
19. Impuesto sobre la renta.....	35
20. Administración de riesgo de instrumentos financieros.....	37
21. Valor razonable de instrumentos financieros.....	39
22. Evento posterior.....	41



RSM Panama, S.A.

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

T +(507) 368-4600

[www.rsmglobal/panama/es](http://www.rsmglobal/panama/es)

## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Urban Development Group, S.A. (la Compañía) los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de ganancia o pérdida y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas significativas de contabilidad.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Urban Development Group, S.A., al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### Base de la Opinión

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Panama S.A. is a member of the RSM network and is licensed as RSM RSM is the trading name used by the members of the RSM network. It is not a brand of the RSM network. It is a separate legal entity. The RSM network is not a legal entity. The RSM network is not a legal entity. The RSM network is not a legal entity.



## Énfasis de asunto

Urban Development Group, S.A., es parte de un grupo de compañías relacionadas con las cuales tiene saldos y transacciones importantes. Debido a estas relaciones, es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos que pudieran resultar de transacciones con compañías no relacionadas.

Los estados financieros incluyen cuentas por cobrar y cuentas por pagar, cuya realización dependerá principalmente de las operaciones futuras de estas partes relacionadas y de la capacidad para cumplir con los requerimientos financieros futuros entre ellas.

Tal como se menciona en la nota 13, los bonos están garantizados mediante fideicomiso de garantía constituido en parte por la cesión de los flujos provenientes de los alquileres y venta de locales comerciales que se generen de empresas relacionadas.

## Asuntos Claves de la Auditoría

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

## Préstamos por cobrar – partes relacionadas

*Véase la nota 9 a los estados financieros*

### Asuntos clave de la auditoría

Los préstamos por cobrar a partes relacionadas representan el 81% del total de activos de la Compañía y representan financiamientos otorgado a sus compañías relacionadas Paramount Development, S.A., Inmobiliaria Cavalier, S.A. para cancelaciones de facilidades crediticias y UDG Financial Holdings, S.A, y para capital de trabajo en diferentes proyectos.

### Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Obtención de confirmaciones de saldos con partes relacionadas.
- Revisión de la documentación soporte (extractos bancarios) que sustenta los aumentos y disminuciones generados durante el periodo 2023.

## Préstamos por pagar

*Véase la nota 11 a los estados financieros*

### Asuntos clave de la auditoría

El préstamo por pagar representa el 31% del total de pasivos de la Compañía y corresponden a financiamiento adquirido con la Caja de Ahorros por B/.6,500,000 destinado a capital de trabajo para la reactivación económica, inversión y gastos iniciales en diversos proyectos.

### Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Obtención de confirmación de saldo por parte de la entidad financiera acreedora.
- Revisión de las condiciones contractuales acordadas entre la Compañía y el Banco (forma de pago, duración del préstamo, tasa de interés, garantías, uso de fondos, entre otros). Este año incluye una adenda al contrato original por la extensión del período de gracia, se validó el nuevo cronograma de plan de pagos otorgado por el banco.

## Bonos por pagar al costo amortizado

*Véase la nota 13 a los estados financieros*

### Asuntos clave de la auditoría

Los bonos por pagar reconocidos al costo amortizado representan el 62% del total de pasivos de la Compañía y corresponden a emisión de bonos corporativos rotativos, autorizada mediante resolución N° SMV-505 del 26 de noviembre de 2020 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

### Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Obtención de confirmación de saldo por parte de la entidad financiera emisora.
- Revisión de Contrato y Prospecto Informativo de emisión de bonos para validar información sobre las condiciones a revelar y presentar en los estados financieros.
- Revisión del informe de fideicomiso al cierre del periodo.
- Validación de los intereses incurridos del periodo.
- Análisis de las tablas de amortización.
- Revisión de la documentación de la redención de los bonos del periodo.

## Responsabilidades de la Administración por los Estados Financieros

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

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

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

### **Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar manifestaciones erróneas de importancia relativa resultante de fraude es mayor que en el caso de manifestaciones erróneas de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no incertidumbre de importancia relativa en relación con eventos o condiciones que pudieran generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.

Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes en una forma que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los encargados de la administración sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

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

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

#### Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Ricaurte Chang, Socio de Auditoría y Anais Carrion, Supervisora de Auditoría.

*BSM Panama'*

21 de marzo de 2024

Panamá, República de Panamá.



Ricaurte Chang

C.P.A. 0476-2011



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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo	4	B/. 149,892	B/. 196,346
Cuentas por cobrar	5	107,314	27,406
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	9,19	144,325	657,865
Impuestos pagados por anticipado		10,332	45,612
Gastos pagados por anticipado		24,947	27,979
		<u>436,810</u>	<u>955,208</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Mobillario y equipo, neto	6	25,053	27,703
Activo por derecho de uso	7	476,061	–
Propiedad de inversión, neto	8	124,137	133,005
Préstamos por cobrar – partes relacionadas	9,19	17,818,252	18,959,499
Cuentas por cobrar – partes relacionadas, no corriente	9,19	1,358,953	1,434,465
Otros activos	10	1,591,913	1,030,452
Impuesto diferido	19	6,173	9,260
Fondo de cesantía		67,295	65,384
		<u>21,467,837</u>	<u>21,659,768</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>B/. 21,904,647</u></b>	<b><u>B/. 22,614,976</u></b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Préstamos bancarios por pagar	11, 20	B/. 536,260	B/. 393,271
Intereses por pagar	11, 13	427,878	32,517
Pasivo por arrendamiento	12	137,032	–
Cuentas por pagar – proveedores		24,958	9,798
Cuentas por pagar – partes relacionadas	9, 20	101,188	321,000
Gastos e impuestos acumulados por pagar	14	233,917	140,670
		<u>1,461,233</u>	<u>897,256</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Préstamos bancarios por pagar, neto de porción corriente	11, 20	5,878,010	6,106,729
Pasivo por arrendamiento, neto de porción corriente	12	352,572	–
Bonos por pagar al costo amortizado	13, 20	12,828,515	14,304,273
Cuentas por pagar – accionistas	9, 20	7,338	–
Prima de antigüedad por pagar		57,843	48,017
Impuesto diferido	19	10,549	10,472
		<u>19,134,827</u>	<u>20,469,491</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>20,596,060</u>	<u>21,366,747</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital en acciones	15	10,000	10,000
Capital adicional pagado	15	20,000	20,000
Impuesto complementario		(50,182)	(46,076)
Ganancias acumuladas		1,328,769	1,264,305
Total patrimonio		<u>1,308,587</u>	<u>1,248,229</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>B/. 21,904,647</u></b>	<b><u>B/. 22,614,976</u></b>

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

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

**ESTADO DE GANANCIA O PÉRDIDA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos de actividades ordinarias	9, 16	B/. 2,028,471	B/. 2,046,602
Gastos de personal	9, 17	(814,765)	(820,848)
Gastos generales y administrativos	9, 18	(774,245)	(814,506)
Gastos financieros		(1,290,888)	(1,277,514)
Amortización gasto de emisión de bonos		(44,242)	(44,242)
Intereses ganados		5,210	5,039
Otros ingresos	9	993,367	1,073,876
Ganancia en operación		102,908	168,407
Impuesto sobre la renta:			
Diferido	19	(3,164)	(6,987)
Corriente	19	(35,280)	(42,205)
<b>GANANCIA DEL AÑO</b>		<b>B/. 64,464</b>	<b>B/. 119,215</b>

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

**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	<b>Capital en acciones</b>	<b>Capital adicional pagado</b>	<b>Impuesto complementario</b>	<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>Total</b>
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	B/. 10,000	B/. 20,000	B/. (44,125)	B/. 1,145,090	B/. 1,130,965
Impuesto complementario	-	-	(1,951)	-	(1,951)
Ganancia del año	-	-	-	119,215	119,215
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	10,000	20,000	(46,076)	1,264,305	1,248,229
Impuesto complementario	-	-	(4,106)	-	(4,106)
Ganancia del año	-	-	-	64,464	64,464
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	<b>10,000</b>	<b>20,000</b>	<b>(50,182)</b>	<b>1,328,769</b>	<b>1,308,587</b>

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

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Ganancia del año	B/. 64,464	B/. 119,215
Conciliación de la ganancia del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Gastos financieros	1,290,888	1,277,514
Amortización gasto de emisión de bonos	44,242	44,242
Depreciación y amortización	187,293	33,785
Gasto de impuesto sobre la renta	35,280	42,205
Intereses ganados	(5,210)	(5,039)
Impuesto diferido	3,164	6,987
Prima de antigüedad	11,823	11,689
Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:	1,631,944	1,530,598
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(79,908)	(7,540)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	589,052	(822,748)
Gastos pagados por anticipado	3,032	(18,710)
Otros activos	(561,461)	(198,849)
Fondo de cesantía	(1,911)	(1,443)
Cuentas por pagar - proveedores	15,160	(1,877)
Cuentas por pagar - partes relacionadas	(219,812)	(200,476)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	93,247	(10,116)
Efectivo generado por las operaciones	1,469,343	268,839
Intereses pagados	(895,527)	(1,275,030)
Prima de antigüedad pagada	(1,997)	(3,360)
Intereses recibidos	5,210	5,039
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	577,029	(1,004,512)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de mobiliario y equipo	(32,957)	(20,578)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(32,957)	(20,578)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Pagos a préstamos bancarios	(85,730)	-
Pagos a pasivos por arrendamiento	(129,275)	-
Redención de bonos corporativos	(1,520,000)	(480,000)
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	1,141,247	1,296,046
Cuentas por pagar - accionistas	7,338	(24,826)
Impuesto complementario pagado	(4,106)	(1,951)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	(590,526)	789,269
Disminución neta del efectivo	(46,454)	(235,821)
Efectivo al inicio del año	196,346	432,167
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>B/. 149,892</b>	<b>B/. 196,346</b>
<b>Transacciones que no generan flujo de efectivo</b>		
Amortización de gastos de emisión de bonos	<b>B/. 44,242</b>	<b>B/. 44,242</b>
Bonos por pagar al costo amortizado	<b>B/. (44,242)</b>	<b>B/. (44,242)</b>
Activo por derecho de uso	<b>B/. 618,879</b>	<b>B/. -</b>
Pasivo por arrendamiento	<b>B/. (618,879)</b>	<b>B/. -</b>

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

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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 Obarrio, avenida Samuel Lewis y Calle 60, PH Fortune Plaza, piso 18.

Los estados financieros de la compañía fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 21 de marzo de 2024. 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

##### 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 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 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 periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no está en vigor.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

**Nueva Norma**

***NIIF 17 Contratos de Seguro***

Emitida el 18 de mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.

En marzo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) decidió diferir la fecha de vigencia de la NIIF 17 para el 1 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado la NIIF 9 y la NIIF 15. El Consejo también decidió extender la exención temporal a la NIIF 9, otorgados a las aseguradoras que cumplen con los criterios especificados, hasta el 1 de enero de 2023.

La Administración considera que la aplicación de esta norma no tendrá impacto sobre sus estados financieros.

**Modificaciones a las NIIF**

***Aplicación Inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)***

En diciembre de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIIF 17 Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa, con el objeto de aliviar las complejidades operacionales entre la contabilización de los pasivos por contratos de seguros y los activos financieros relacionados en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Las modificaciones permiten que la presentación de la información comparativa de los activos financieros relacionados con los contratos de seguro sea presentada de manera consistente con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9) Instrumentos Financieros.

La Administración considera que la aplicación de esta modificación no tendrá impacto sobre sus estados financieros.

***Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad)***

En octubre de 2018, el Consejo perfeccionó la definición de materialidad de manera que fuese más fácil de entender y de aplicar. Esta definición está alineada con todo el marco NIIF incluyendo el marco conceptual. Los cambios en la definición de la materialidad complementan la Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad, no obligatoria, emitida por el Consejo en el 2017, que señala un procedimiento de cuatro pasos que pueden ser utilizados como ayuda para hacer juicios de materialidad en la preparación de los estados financieros.

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros y una actualización de la Declaración de Práctica 2.

Las modificaciones incluyen los siguientes:

- Requiere a las compañías la revelación de sus políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas;
- Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas;
- Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la compañía.

Las modificaciones a la Declaración Práctica 2, incluyen dos ejemplos adicionales en la aplicación de la materialidad en las revelaciones de las políticas contables.

La Administración revela las políticas de contabilidad consideradas como materiales.

#### ***Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)***

En mayo de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, para aclarar como las compañías deben contabilizar el impuesto diferido en cierto tipo de transacciones en donde se reconoce un activo y un pasivo, como por ejemplo arrendamientos y obligaciones por retiro de servicio.

Las modificaciones reducen el alcance de la exención en el reconocimiento inicial de modo que no se aplica a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias. Como resultado, las compañías necesitarán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporarias que surjan en el reconocimiento inicial de un arrendamiento y una obligación por retiro de servicio.

La Administración considera que la aplicación de esta modificación no tendrá impacto sobre sus estados financieros.

#### ***Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)***

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, para aclarar como las compañías deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables, teniendo como foco principal la definición y aclaratorias de las estimaciones contables.

Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

La Administración considera que la aplicación de esta modificación no tendrá impacto sobre sus estados financieros.

***Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar (Modificaciones a la NIC 12)***

En mayo de 2023, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, para responder a las preocupaciones de las partes interesadas sobre las posibles implicaciones de la implementación inminente de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) sobre el impuesto a las ganancias.

Las modificaciones incorporan los siguientes aspectos:

Introduce una excepción a los requisitos de la NIC 12 Impuestos a las Ganancias respecto con el reconocimiento y revelación de los impuestos diferidos relacionados con la implementación de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE, la cual es efectiva de manera inmediata y se aplica de manera retrospectiva, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores. Asimismo, se establece que la entidad debe revelar que ha aplicado la excepción señalada.

Requerimientos de revelación durante el período que el modelo del Segundo Pilar esté promulgado, pero aún no esté vigente. Una entidad debe revelar información conocida o que pueda estimarse de manera razonable y que ayude a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de la entidad a los impuestos a las ganancias que pueden originarse del modelo del Segundo Pilar.

La Administración considera que la aplicación de esta modificación no tendrá impacto sobre sus estados financieros.

**c) PRONUNCIAMIENTOS NUEVOS Y MODIFICADOS, PERO NO VIGENTES**

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Compañía tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

**Modificaciones a las NIIF**

***Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)***

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales.

La Administración considera que la aplicación de esta norma no tendrá impacto sobre sus estados financieros.

#### ***Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)***

En septiembre de 2022, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió las modificaciones de las NIIF 16 Arrendamientos— Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior, que establece los requerimientos de como una entidad debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior, después de la fecha de la transacción.

Si bien la NIIF 16 incluye los requisitos sobre como contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha que tiene lugar la transacción, la Norma no especifica como sería la medición posterior de esta transacción.

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Las modificaciones emitidas por el Consejo se suman a los requisitos establecidos en la NIIF 16 para las ventas con arrendamiento posterior, y que respaldan la aplicación consistente de la Norma.

La Administración considera que la aplicación de esta norma no tendrá impacto sobre sus estados financieros.

#### ***Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)***

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en octubre de 2022 la modificación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, en la cual indica que solo los covenants que una empresa debe cumplir en la fecha de presentación de informes o antes afectan la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente.

Los covenants con los que la empresa debe cumplir después de la fecha de presentación (es decir, convenios futuros) no afectan la clasificación de un pasivo en esa fecha. Sin embargo, cuando los pasivos no corrientes están sujetos a covenants, las empresas ahora deberán divulgar información para ayudar a los usuarios a comprender el riesgo de que esos pasivos puedan volverse reembolsables dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación.

La Administración considera que la aplicación de esta norma no tendrá impacto sobre sus estados financieros.

#### ***Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)***

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en mayo de 2023 las modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, las cuales establecen requerimientos adicionales de revelación que se deben incorporar en las notas, en relación con los Acuerdos de Financiación de Proveedores, los cuales complementarán los requerimientos que actualmente establecen las NIIF y permitirán proporcionar información que permitirá a los usuarios (inversores) evaluar los efectos de estos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad, así como también la exposición de la entidad al riesgo de liquidez.

Se incorpora el requerimiento de revelar el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.

Las modificaciones incorporadas aplican a los acuerdos de financiación de proveedores que tienen todas las siguientes características:

- El proveedor del financiamiento paga las cantidades que una empresa (el comprador) debe a sus proveedores.
- La empresa acuerda pagar según los términos y condiciones de los acuerdos en la misma fecha o en una fecha posterior a la que se paga a sus proveedores.

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

- La empresa cuenta con plazos de pago ampliados o los proveedores se benefician de plazos de pago anticipados, en comparación con la fecha de vencimiento del pago de la factura correspondiente.

No se incorporan modificaciones con respecto a la clasificación y presentación de los pasivos y flujos de efectivo relacionados y no aplican en los acuerdos de financiamiento relacionados con las cuentas por cobrar o inventarios.

La Administración considera que la aplicación de esta norma no tendrá impacto sobre sus estados financieros.

#### **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.

#### **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.

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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) ACTIVO POR DERECHO DE USO**

Un activo por derecho de uso se reconoce en la fecha de inicio de un arrendamiento.

El activo por derecho de uso se mide al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento, ajustado por, según corresponda, cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, neto de cualquier incentivo de arrendamiento recibido, cualquier costo directo inicial incurrido, y, excepto cuando esté incluido en el costo de los inventarios, una estimación de los costos que se espera incurrir para dismantelar y eliminar el activo subyacente, y restaurar el sitio o activo.

Los activos por derecho de uso se deprecian de forma lineal durante el período no vencido del arrendamiento o la vida útil estimada del activo, lo que sea más corto. Cuando la Compañía espera obtener la propiedad del activo arrendado al final del plazo del arrendamiento, la depreciación será con base a su vida útil estimada.

Los activos por derecho de uso están sujetos a deterioro o ajustados por cualquier nueva medición de los pasivos por arrendamiento.

La Compañía ha decidido no reconocer un activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento correspondiente para arrendamientos a corto plazo con plazos de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor. Los pagos de arrendamiento de estos activos se cargan a resultados a medida que se incurren.

#### **h) MOBILIARIO Y EQUIPO**

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

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

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### Costos subsecuentes

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

#### Depreciación

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

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

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

#### I) PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión se valoran a su costo de adquisición menos su depreciación y amortización acumulada y se utilizan para generar ingresos por alquileres.

Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargadas directamente a gasto cuando se incurren.

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

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

---

	<u>Años de vida útil</u>
Oficinas	30

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

#### J) DETERIORO

##### Activos no financieros

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

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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.

#### **K) PASIVO POR ARRENDAMIENTO**

Un pasivo por arrendamiento se reconoce en la fecha de inicio de un arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se reconoce inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de endeudamiento de la Compañía.

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Los pagos de arrendamiento comprenden pagos fijos menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual, precio de ejercicio de una opción de compra cuando el ejercicio de la opción es razonablemente cierto que ocurra, y cualquier penalización por terminación anticipada. Los pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se cargan en el período en el que se incurren.

Los pasivos por arrendamiento se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los valores en libros se vuelven a medir si hay un cambio en lo siguiente: pagos de arrendamiento futuros que surjan de un cambio en un índice o una tasa utilizada; garantía residual plazo del arrendamiento; certeza de una opción de compra y penalizaciones por terminación.

Cuando se vuelve a medir un pasivo por arrendamiento, se realiza un ajuste al activo correspondiente por derecho de uso, o al resultado si el importe en libros del activo por derecho de uso se amortiza por completo.

#### **i) 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.

#### **m) 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.

#### **n) 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.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El fondo de cesantía se encuentra depositado en una entidad financiera autorizada, por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los intereses ganados ascienden a la suma de B/.2,272 y B/.1,513, respectivamente.

**o) 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.

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.

**p) 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.

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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.

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.

#### q) COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Conforme a lo exigido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) No. 1, la información contenida en estos estados financieros referida al año 2022, se presenta a efectos comparativos con la información similar al 31 de diciembre de 2023.

### 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.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

La Compañía periódicamente monitorea dichas estimaciones y supuestos y revisa que estén incorporadas a toda la información relevante disponible a la fecha que los estados financieros son preparados. Sin embargo, esto no previene que las cifras reales difieran de las estimaciones.

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

Vida útil de mobiliario y equipo

Mobiliario y equipo son depreciados sobre sus vidas útiles. Las vidas útiles se basan en las estimaciones de la gerencia sobre el período en que los activos generarán ingresos, los cuales son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente.

Los cambios en las estimaciones pueden resultar en ajustes significativos en los montos presentados y los montos reconocidos en el estado de ganancia o pérdidas y otro resultado integral.

Contingencias

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

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

4. EFECTIVO

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caja menuda	B/. 450	B/. 450
Cuentas de ahorro	6,818	6,767
Cuentas corrientes	142,624	189,129
	<u>B/. 149,892</u>	<u>B/. 196,346</u>

Al 31 de diciembre la cuenta de ahorros genera un interés anual del 0.75%.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

5. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar están compuestas como sigue:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
Clientes	B/.	89,342	B/.	25,161
Otras		15,239		-
Empleados		2,733		2,245
	<b>B/.</b>	<b>107,314</b>	<b>B/.</b>	<b>27,406</b>
		<u>2023</u>		<u>2022</u>
Por antigüedad de saldos:				
0-30 días	B/.	40,410	B/.	11,627
31-60 días		12,472		4,123
61-90 días		6,919		4,121
Más de 90 días		29,541		5,290
	<b>B/.</b>	<b>89,342</b>	<b>B/.</b>	<b>25,161</b>

La Compañía no ha tenido una historia de pérdidas durante los últimos años, por lo que la administración considera que no requiere provisión para saldos incobrables.

6. MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

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

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2022</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2023</u>
<b>Al costo:</b>		(En balboas)	
Licencias y software	221,408	14,333	235,741
Mobiliario y equipos	235,383	18,624	254,007
Equipo rodante	13,551	-	13,551
	<u>470,342</u>	<u>32,957</u>	<u>503,299</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada:</b>			
Licencias y software	(219,395)	(4,589)	(223,984)
Mobiliario y equipos	(209,693)	(31,018)	(240,711)
Equipo rodante	(13,551)	-	(13,551)
	<u>(442,639)</u>	<u>(35,607)</u>	<u>(478,246)</u>
Valor neto	<u>27,703</u>		<u>25,053</u>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Aumentos</u> (En balboas)	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2022</u>
<b>Al costo:</b>			
Licencias y software	221,408	-	221,408
Mobiliario y equipos	214,805	20,578	235,383
Equipo rodante	13,551	-	13,551
	<u>449,764</u>	<u>20,578</u>	<u>470,342</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada:</b>			
Licencias y software	(218,185)	(1,209)	(219,395)
Mobiliario y equipos	(185,984)	(23,709)	(209,693)
Equipo rodante	(13,551)	-	(13,551)
	<u>(417,720)</u>	<u>(24,918)</u>	<u>(442,639)</u>
Valor neto	<u><b>32,044</b></u>		<u><b>27,703</b></u>

**7. ACTIVO POR DERECHO DE USO**

La compañía firmó un contrato por el arrendamiento de las oficinas en PH Fortune Plaza con Bo Properties, S.A. El contrato tiene vencimiento en abril 2027.

Activo por derecho de uso:

El activo por derecho de uso se detalla a continuación:

<u>31 de diciembre</u>	<u>2023</u>
<b>Costo:</b>	
Saldo al inicio y al final del año	B/. <u>618,879</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>	
Gasto del año	<u>(142,818)</u>
<b>Saldo Neto</b>	<u><b>B/. 476,061</b></u>
<u>Montos reconocidos en el estado de ganancia y pérdida:</u>	
	<u>2023</u>
Gastos de depreciación en activos por derecho de uso	B/. 142,818
Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento	32,725
	<u><b>B/. 175,543</b></u>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

8. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO

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

	<u>Saldo al 31/12/2022</u>	<u>Aumento</u> (en balboas)	<u>Saldo al 31/12/2023</u>
<b>Al costo:</b>			
Oficinas	266,010	-	266,010
<b>Depreclación acumulada:</b>			
Oficinas	(133,005)	(8,868)	(141,873)
	<u>133,005</u>		<u>124,137</u>
	<u>Saldo al 31/12/2021</u>	<u>Aumento</u> (en balboas)	<u>Saldo al 31/12/2022</u>
<b>Al costo:</b>			
Oficinas	266,010	-	266,010
<b>Depreclación acumulada:</b>			
Oficinas	(124,138)	(8,867)	(133,005)
	<u>141,872</u>		<u>133,005</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 EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Cuentas por cobrar-partes relacionadas</u>		
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	B/. 596,929	B/. 596,929
Bo Properties, S.A.	525,000	525,000
Re Advisors, S.A.	188,800	146,000
Equipos y Bombas, S.A.	48,222	48,294
Promotora ADP, S.A.	45,418	181,876
Perlas Administradores, S.A.	42,800	288
Promotora NW2, S.A.	21,104	33,977
Promotora New West, S.A.	17,130	15,882
Desarrollo 468, S.A.	5,441	5,987
Bond Advisor, S.A.	4,919	-
Corporate Legal Advisors & Solutions	2,760	9,400
Constructora DFR, S.A.	2,537	2,018
Promotora Linda Vista, S.A.	1,786	16,304
Hidro Piedra, S.A.	247	-
Aurora SM Ventures, Corp.	185	-
Grupo de Ingenieros Contratistas, S.A.	-	375
Paramount Development, S.A.	-	-
UDG Realty, S.A.	-	20,000
Living 73 Development, S.A.	-	490,000
	<u>B/. 1,503,278</u>	<u>B/. 2,092,330</u>
Menos porción corriente	<u>144,325</u>	<u>657,865</u>
Porción no corriente	<u>B/. 1,358,953</u>	<u>B/. 1,434,465</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Préstamos por cobrar-partes relacionadas</u>		
Paramount Development, S.A.	B/. 7,308,841	B/. 7,527,273
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	4,549,508	5,297,988
UDG Financial Holding, S.A.	5,959,903	6,134,238
	<u>B/. 17,818,252</u>	<u>B/. 18,959,499</u>

La Compañía emitió bonos corporativos al 31 de diciembre de 2023, 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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Cuentas por pagar-accionista</u>		
Accionistas	<u>B/. 7,338</u>	<u>B/. -</u>

Las cuentas por pagar accionistas no tienen fecha de vencimiento específica, ni generan intereses.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	2023	2022
<u>Cuentas por pagar - partes relacionadas</u>		
Bonds Advisors, S.A.	B/. 64,200	B/. 321,000
Constructora DFR, S.A.	29,968	
The Hub Development, S.A.	7,020	-
	<b>B/. 101,188</b>	<b>B/. 321,000</b>
Menos porción corriente	(101,188)	(321,000)
Porción no corriente	<b>B/. -</b>	<b>B/. -</b>
	2023	2022
<u>Pasivo por arrendamiento</u>		
Bo Properties, S.A.	B/. 489,604	B/. -
Menos porción corriente	(137,032)	-
Porción no corriente	<b>B/. 352,572</b>	<b>B/. -</b>
	2023	2022
<u>Transacciones</u>		
Ingresos por servicios	B/. 1,689,289	B/. 1,923,596
Arrendamientos operativos	47,284	49,318
	<b>B/. 1,736,573</b>	<b>B/. 1,972,914</b>
	2023	2022
<u>Gastos</u>		
Servicios administrativos	B/. 112,241	B/. 300,000
Alquileres	2,600	108,000
Reparación y mantenimiento	-	-
	<b>B/. 114,841</b>	<b>B/. 408,000</b>
	2023	2022
<u>Remuneraciones a ejecutivos claves</u>		
Sueldos y otras remuneraciones	B/. 30,000	B/. 30,000
Prestaciones laborales	2,500	2,500
Prima de antigüedad e indemnización	675	675
	<b>B/. 33,175</b>	<b>B/. 33,175</b>
	2023	2022
<u>Otros ingresos</u>		
Comisiones ganadas	B/. 992,934	B/. 685,981
Otros ingresos	270	-
Cargos financieros	-	300,000
Trámites legales	-	85,000
	<b>B/. 993,204</b>	<b>B/. 1,070,981</b>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

10. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre los otros activos se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Adelanto por compra de nuevas oficinas (i)	B/. 540,025	540,025
Fideicomiso de Garantía – cuenta de concentración (ii)	578,261	20,543
Fideicomiso de Garantía-cuenta de reserva (ii)	438,155	436,555
Adelanto a otros proveedores	30,791	23,716
Gastos reembolsables	3,416	3,348
Fideicomiso de Garantía Red Carpet Visa (iii)	1,000	1,000
Depósitos de garantía	265	5,265
	<u>B/. 1,591,913</u>	<u>1,030,452</u>

(i) Pagos por abono a Administradora Costa del Pacífico, S.A., por la compra de las nuevas oficinas en Panamá Business Tower.

(ii) El 3 de diciembre de 2020, la Compañía firma un contrato de Fideicomiso de Garantía y Administración GTIA 201-20 con Global Financial Funds, Corp., mediante el cual, se constituye como un fideicomiso de administración y garantía mediante el cual Inmobiliaria Cavalier, S.A. y Paramount Development, S.A. (Garantes de la Emisión) ceden, transfieren, traspasan y gravan a favor de Global Financial Funds, Corp. (el Fiduciario), para el beneficio de los Beneficiarios de la Emisión de Bonos, ciertos bienes y derechos.

El propósito del fideicomiso es garantizar las obligaciones derivadas de los Bonos de la Serie A y demás Documentos de la Emisión de la Serie A, según el prospecto informativo de la oferta pública de bonos corporativos de la Compañía, autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores conforme a la Resolución No.SMV-505-2020 de 26 de noviembre de 2020.

(iii) El 3 de agosto de 2022, la Compañía firma Fideicomiso de Garantía con Assets Trust & Corporate Services, Inc., denominado Red Carpet Visa. El propósito del fideicomiso es que los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias que actualmente varias Promotoras se encuentran desarrollando se conviertan en Fideicomitentes Adherentes. Los aportes que realicen al fideicomiso corresponderán a los valores de las inversiones inmobiliarias en cualquiera de los proyectos que actualmente administra la Compañía, o en que un futuro llegue administrar. De esta forma se garantiza a los Promitentes Vendedores de dichos proyectos, el pago de la totalidad de los precios de compra pactados según los respectivos Contratos de Promesa de Compraventa.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

11. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar se detallan así:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
<b>Caja de Ahorros</b>			
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. La Caja de Ahorros aprueba extensión del período de gracia a capital del Préstamo Comercial a Término por seis meses adicionales, es decir hasta el 2023. En el 2023 el banco aprobó una nueva extensión de 6 meses al periodo de gracia hasta octubre 2023. Durante el periodo de gracia, la Compañía podrá continuar pagando intereses y FECl mensuales, y podrá realizar abonos circunstanciales al capital del préstamo. Posteriormente, el préstamo será amortizado mediante 34 letras mensuales de B/.81,291 a capital, intereses y FECl, más una letra final balloon por el saldo insoluto, renovable por un periodo adicional de cinco años, a opción del Banco. Con la modificación el balloon payment al final de los primeros cinco años será de B/.4,892,894. 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/. 6,414,270	B/. 6,500,000	
	6,414,270	6,500,000	
<b>Porción corriente</b>	(536,260)	(393,271)	
<b>Porción no corriente</b>	<u>B/. 5,878,010</u>	<u>B/. 6,106,729</u>	
	<b>Movimiento</b>		
<b>Movimiento de préstamos</b>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Movimiento</u>	<u>Saldo final</u>
		<u>neto del año</u>	
Préstamos bancarios	<u>B/. 6,500,000</u>	<u>B/. (85,730)</u>	<u>B/. 6,414,270</u>

Al 31 de diciembre el saldo de intereses por pagar asciende a B/.29,933 (2022: B/.32,517).

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

12. PASIVO POR ARRENDAMIENTO

El pasivo por arrendamiento es descontado a una tasa de descuento que se encuentra de un rango de 6% anual, los saldos se presentan a continuación:

	<u>2023</u>
Balance al inicio del año	B/. 618,879
Pagos	129,275
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>B/. 489,604</u></b>

Análisis de Vencimiento

	<u>2023</u>
Menor a 1 año	B/. 137,032
Más de 1 año, menor a 5 años	352,572
	<b><u>B/. 489,604</u></b>

13. 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  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía ha emitido la Serie A, que se detalla a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Serie A</b>		
Bonos corporativos rotativos emitidos el 16 de diciembre de 2020 hasta 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. El 21 de abril de 2022, la Compañía emite un "Comunicado de Hecho de Importancia" en cumplimiento con la Sección I y III del Prospecto Informativo de la Emisión y hace de conocimiento público que ejercen el derecho de redención parcial anticipada opcional de la Serie A por un monto de B/.480,000 con fondos provenientes del giro ordinario del negocio.		
El 17 de noviembre de 2023, la Compañía emite un "Comunicado de Hecho de Importancia" en cumplimiento con la Sección I y III del Prospecto Informativo de la Emisión y hace de conocimiento público que ejercen el derecho de redención parcial anticipada opcional de la Serie A por un monto de B/.1,520,000 con fondos provenientes del giro ordinario del negocio.		
Costo de financiamiento de bonos	B/. 12,917,000 (88,485)	B/. 14,437,000 (132,727)
	<b><u>B/. 12,828,515</u></b>	<b><u>B/. 14,304,273</u></b>

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

- Derecho hipotecario 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/.22,843,000.
- Cuentas de ahorro fiduciarias.
- 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 calificador de riesgo EB Ratings, Corp.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El 2 de febrero de 2023, EB Ratings Corp., emitió a la Compañía una actualización de la calificación de riesgo de los bonos corporativos, calificación B (pa) la cual se mantiene sin variación.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los intereses por pagar asciende a B/. 397,945.

14. GASTOS E IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre los gastos e impuestos acumulados por pagar se presentan como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prestaciones sociales	B/. 115,457	B/. 96,740
Contribuciones sociales	19,348	22,011
Adelanto recibido de clientes	61,592	17,000
Otros gastos acumulados	3,293	2,500
ITBMS por pagar	34,227	2,419
	<u>B/. 233,917</u>	<u>B/. 140,670</u>

15. CAPITAL EN ACCIONES

	<u>2023</u>	<u>2022</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.

16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Servicios de administración de proyectos (i)	B/. 685,524	B/. 929,329
Honorarios profesionales de asesoría (i)	804,000	384,000
Servicios de administración corporativa (i)	401,900	634,377
Arrendamientos operativos infraestructura (iv)	89,764	49,237
Arrendamiento operativo de inmueble (ii)	36,283	36,459
Arrendamientos operativos de vallas (iii)	11,000	13,200
	<u>B/. 2,028,471</u>	<u>B/. 2,046,602</u>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

- (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) 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.

17. GASTOS DE PERSONAL

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Sueldos y otras remuneraciones	B/. 579,759	B/. 583,521
Prestaciones laborales	103,938	103,700
Contribuciones sociales	95,129	94,166
Otros beneficios	19,352	22,767
Prima de antigüedad	11,823	11,689
Indemnización y preaviso	4,764	5,005
	<u>B/. 814,765</u>	<u>B/. 820,848</u>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

18. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

	2023		2022	
Honorarios profesionales	B/.	265,020	B/.	396,305
Alquileres		-		108,000
Reparaciones y mantenimiento		85,520		94,867
Impuestos		69,046		65,793
Anuncios, vallas y pautas		17,183		-
Depreciación y amortización		187,292		33,785
Atenciones		17,020		20,874
Misceláneos		14,709		10,274
Teléfono, electricidad, internet y fax		12,672		10,773
Comisiones		12,500		12,500
Capacitación de personal		12,163		4,103
Combustible		11,114		11,313
Cuotas y suscripciones		10,888		12,636
Transporte y viajes		9,223		8,434
Papelería y útiles de oficina		6,874		6,120
Tarifa de supervisión		3,000		3,000
Seguros		2,739		8,642
Otros alquileres		2,600		2,400
Gastos bancarios		2,233		1,595
Cafetería		1,868		1,443
Gastos legales		281		1,649
	<b>B/.</b>	<b>774,245</b>	<b>B/.</b>	<b>814,506</b>

19. 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 2023.

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.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

- b. La renta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste; el cual se conocerá como cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).

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

Al 31 de diciembre de 2023, 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>2023</u>	<u>2022</u>
Total de Ingresos	B/. 3,027,048	B/. 3,620,051
Menos: ingresos exentos	(5,210)	(5,039)
Fuente extranjera	-	-
Total de Ingresos gravables (100%)	<u>3,021,838</u>	<u>3,615,012</u>
Menos 95.33%	<u>2,880,718</u>	<u>3,446,191</u>
Renta neta gravable (4.67%)	<b><u>B/. 141,120</u></b>	<b><u>B/. 168,821</u></b>
Impuesto causado – CAIR 25%	<b><u>B/. 35,280</u></b>	<b><u>B/. 42,205</u></b>

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por B/.10,549 (B/.10,472 en 2022), 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>2023</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:			
Depreciación acumulada (suma de dígitos)	<b><u>B/. 42,195</u></b>	<b>25%</b>	<b><u>B/. 10,549</u></b>

	<u>Base</u>	<u>Tasa de Impuesto</u>	<u>2022</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:			
Depreciación acumulada (suma de dígitos)	<b><u>B/. 41,889</u></b>	<b>25%</b>	<b><u>B/. 10,472</u></b>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto sobre la renta diferido – pasivo:		
Saldo al inicio del período	B/. 10,472	B/. 10,243
Aumento del período	77	229
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	<b><u>B/. 10,549</u></b>	<b><u>B/. 10,472</u></b>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

La compañía también mantiene al 31 de diciembre de 2023, 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 del periodo 2020, que será deducible durante los próximos años.

A continuación, se muestra:

	Base del arrastre de pérdidas	Tasa de Impuesto	2023
Impuesto sobre la renta diferido activo:			
Crédito por arrastre de pérdida	B/. 24,693	25%	B/. 6,173
	Base del arrastre de pérdidas	Tasa de Impuesto	2022
Impuesto sobre la renta diferido activo:			
Crédito por arrastre de pérdida	B/. 37,038	25%	B/. 9,260
	2023		2022
Impuesto sobre la renta diferido – activo:			
Saldo al inicio del período	B/. 9,260		B/. 16,018
Ingresos por impuesto diferido por reconocimiento de arrastre de pérdidas		(3,087)	(6,758)
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	B/. 6,173		B/. 9,260
	2023		2022
Impuesto sobre la renta diferido – resultado:			
Variación del impuesto sobre la renta diferido- activo	B/. (3,087)		B/. (6,758)
Variación del impuesto sobre la renta diferido- pasivo		(77)	(229)
Total impuesto sobre la renta diferido del año	B/. 3,164		B/. (6,987)

20. 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.

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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.

#### 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.

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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.

#### 21. 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.

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

- 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 observable o no observable. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía.

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, se aproxima a su valor razonable.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	2023		Jerarquía del valor razonable Nivel 3
	Valor en libros	Valor Razonable (en balboas)	
<b>Pasivos financieros</b>			
Préstamos bancarios por pagar	6,414,270	5,231,877	5,231,877
Bonos por pagar	12,917,000	11,206,167	11,206,167
Pasivo por arrendamiento	489,604	489,604	489,604
Cuentas por pagar partes relacionadas	101,188	101,188	101,188
Cuentas por pagar accionistas	7,338	7,338	7,338
<b>Total, de pasivos financieros</b>	<b>19,929,400</b>	<b>17,036,174</b>	<b>17,036,174</b>
	2022		Jerarquía del valor razonable Nivel 3
	Valor en libros	Valor Razonable (en balboas)	
<b>Pasivos financieros</b>			
Préstamos bancarios por pagar	6,500,000	5,152,991	5,152,991
Bonos por pagar	14,437,000	12,003,037	12,003,037
Cuentas por pagar partes relacionadas	321,000	321,000	321,000
<b>Total, de pasivos financieros</b>	<b>21,258,000</b>	<b>17,477,028</b>	<b>17,477,028</b>

Al 31 de diciembre de 2023, para determinar el valor razonable de los préstamos se descontaron los flujos de efectivo al 7.59% y 7.85% (2022: 6.9375% y 6.75%), tasas de interés otorgada para los créditos comerciales y de construcción respectivamente, según información publicada por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

## 22. EVENTO POSTERIOR

La Compañía firmó un acuerdo de terminación y finiquito con Assets Trust & Corporate Services, Inc. el 5 de marzo de 2024, en donde resuelven dar por terminado el Fideicomiso Red Carpet Visa detallado en la Nota 10, como consecuencia de la imposibilidad de cumplir los fines para los cuales se constituyó este fideicomiso.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-201-20)  
URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
"Este documento ha sido preparado con el conocimiento  
de que su contenido será puesto a disposición  
del público inversionista y del público en general"



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-201-20)  
URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

---

**Contenido**

	<b><u>Páginas</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 14



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores  
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-201-20)  
URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-201-20) Urban Development Group, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-201-20) Urban Development Group, S.A. y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

### **Base de la Opinión**

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

### **Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.



## **Otra Información**

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

## **Énfasis en el asunto**

### ***Base contable y restricción de uso***

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-201-20) Urban Development Group, S.A., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

### **Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros**

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

### **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

### Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

*Alchuna, Navarro & Asociados*

26 de marzo de 2024  
Panamá, República de Panamá

*Luis Oscar Navarro*  
Luis Oscar Navarro  
Socio  
C.P.A. 3359

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-201-20)  
URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**1. Información general**

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Global Financial Funds Corp., Compañía Fiduciaria incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.4-96 de 16 de febrero de 1996 y Resolución SBP-FID-A-0036-2018.

Urban Development Group, S.A., (como los "Fideicomitentes") y Global Financial Funds Corp., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso Global Financial Funds Corp. (GTIA-201-20), mediante Contrato Privado de fecha 3 de diciembre de 2020, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos de la Serie A por la suma de B/.14,917,000, que se describen más adelante, incluyendo, pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.505-2020 del 26 de noviembre de 2020, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Urban Development Group, S.A., a ofrecer Bonos Corporativos en múltiples Series por un valor nominal de hasta B/.20,000,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A, del programa Rotativo de Bonos Corporativos de Urban Development Group, S.A., y una vez satisfechas las obligaciones garantizadas, los Garantes.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las Cuentas Fiduciarias. (Ver Nota No.4).
- Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre las fincas propiedad de Paramount Development, S.A. e Inmobiliaria Cavalier, S.A. (Ver Nota No.5).
- Cesión irrevocable e incondicional de los flujos provenientes de los contratos de venta y compra de los arrendamientos existentes y futuros a un 100% sobre las fincas Inmobiliaria Cavalier, S.A., un 80% sobre las fincas de Paramount Development, S.A. y un 50% de las fincas no hipotecadas de Paramount Development, S.A.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-201-20)  
URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

- Cesión de las pólizas de seguro de incendio de inmueble que cubra el 80% del valor de reposición de las mejoras de las fincas de Paramount Development, S.A. e Inmobiliaria Cavalier, S.A. cedidas o endosadas a favor de Global Financial Funds Corp.

El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a la suma de B/.23,859,416 (2022: B/.23,300,098) de los cuales la suma de B/.1,016,416 (2022: B/.457,098) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.22,843,000 (2022: B/.22,843,000) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

El Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso cubre los Bonos de la Serie A de la Emisión Pública de Bonos realizada por el Fideicomitente.

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 159% (2022: 142%), la cual resulta de dividir el valor de venta rápida de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente Global Financial Funds Corp. (GTIA-201-20) se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de Fideicomisos.

## **2. Bases para la preparación de los estados financieros**

### **2.1. Base de medición**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-201-20) Urban Development Group, S.A., al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

### **2.2. Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-201-20)  
URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**3. Resumen de las principales políticas contables**

**3.1. Clasificación corriente**

El Fideicomiso presenta en el estado de situación financiera sus activos clasificados como corrientes.

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fideicomiso espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

**3.2. Estimaciones y juicios realizados**

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

**3.3. Instrumentos financieros**

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

**Valor razonable** - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-201-20)**  
**URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**Costo amortizado** - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

**3.3.1 Activos financieros** - Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-201-20)  
URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

**3.4. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles**

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde se consta la primera hipoteca y anticresis. Dichos bienes son registrados de acuerdo al valor de mercado de los informes de avalúos.

**3.5. Ingresos**

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo.

**4. Depósitos en banco**

Al 31 de diciembre de 2023, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuenta de Reserva	438,155	436,555
Cuenta de Concentración	<u>578,261</u>	<u>20,543</u>
	<u>1,016,416</u>	<u>457,098</u>

Los depósitos en banco están conformados por cuentas de ahorros en Global Bank Corporation, de conformidad con lo siguiente:

**Cuenta de Reserva:** En esta cuenta se depositarán las sumas necesarias para mantener el balance requerido de la cuenta de reserva del Fideicomiso de Garantía de la Serie A (equivalente a los fondos correspondientes para pagar una (1) cuota del próximo pago de intereses de los Bonos de la Serie A emitidos y en circulación pagaderos en la próxima fecha de pago de los Bonos de la Serie A).

**Cuenta de Concentración:** Los fondos producto de los pagos cedidos serán depositados en la Cuenta de Concentración mensualmente y serán distribuidos por el Fiduciario para realizar los pagos en forma de cascada de acuerdo a lo estipulado en el contrato.

Las cuentas de ahorro generan intereses de 1%.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-201-20)  
URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**5. Derechos hipotecarios**

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca por la suma de B/.14,917,000 bajo la Escritura Pública No.9,267 de fecha 21 de diciembre de 2020 constituida a favor del Fiduciario Global Financial Funds Corp., sobre bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente Garante: Paramount Development, S.A. e Inmobiliaria Cavalier, S.A.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.22,843,000 (2022: B/.22,843,000) según informes de los Avaluadores Avance, con fecha de enero 2022 (2022: según informes de los Avaluadores Avance, con fecha de enero 2022).

El valor de venta rápida de los bienes inmuebles no podrá ser inferior al 130% del monto emitido y en circulación de la Serie A.

Al 31 de diciembre de 2023, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bienes inmuebles	✓ <u>22,843,000</u>	<u>22,843,000</u>

**6. Impuesto sobre la renta**

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-201-20)  
URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**7. Marco regulatorio**

La Ley No.1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley No.1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.

**8. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 26 de marzo de 2024.





**RATINGS**

Calificadora  
de Riesgo

## INFORME DE CALIFICACIÓN

Emisor:

# URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

**Sesión de Comité: 26 de marzo de 2024**

**Instrumento: Bonos Corporativos**

**Calificación otorgada: B (pa)**

(calificación local en Panamá)

**Significado de la calificación:**

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

**Perspectiva: Estable**

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

**Sin modificaciones hasta la fecha.**

**Analista: Ernesto Bazán [ernesto@ernestobazan.com](mailto:ernesto@ernestobazan.com)**

### Aspectos favorables en la evaluación

- Cobertura de garantías tangibles (2.05x saldo de la deuda a valor de mercado).
- Cancelación anticipada obligatoria con excedentes de flujo de caja libre.
- Compromiso de realizar aporte de capital (US\$ 2 millones), en caso no se realicen ventas de 6 apartamentos en los tres primeros años.
- Cuenta de reserva por un cupón semestral (intereses).

### Aspectos desfavorables en la evaluación

- Insuficiente capacidad de pago con los flujos actuales regulares (fuente primaria de pago).
- Sector inmobiliario con relativa Incertidumbre en niveles de precios y ocupación.

### Descripción de la estructura

Urban Development Group, S.A. es el emisor de la Serie A de un Programa de Bonos Corporativos, inicialmente emitidos por US\$ 14,917,000 en noviembre 2020 a un plazo de 5 años, con intereses semestrales (fechas de pago 30 junio y 30 de diciembre) y pago del principal al vencimiento. La tasa de interés anual es de 5.5%. Actúan como garantes hipotecarios Paramount Development (con 19 apartamentos) e Inmobiliaria Cavalier (con 26 locales comerciales en la Plaza Comercial Caminos de Centennial).

Al 31 de diciembre de 2023 el emisor reflejó en sus estados financieros auditados, activos totales por US\$ 21.9 millones, patrimonio neto por US\$ 1.3 millones y utilidad del ejercicio por US\$ 64.5 miles. Sin embargo, para fines del análisis de la capacidad de pago de los bonos, la fuente de pago de principal e intereses serán los flujos provenientes del equivalente al 80% de las ventas y/o alquiler de los 15 apartamentos hipotecados, el 100% del alquiler o ventas de los 26 locales comerciales (neto de gastos de transacción) y el 50% de flujos provenientes de 5 apartamentos propios. La emisión también cuenta con el endoso de las pólizas de seguro de los proyectos y mejoras a las propiedades. Adicionalmente, la estructura contempla una cuenta de reserva por el equivalente a una cuota semestral de intereses.



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

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

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

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

El propósito de la emisión de bonos fue sustituir la deuda bancaria que se mantenía con Global Bank Corporation, quien a su vez es el estructurador de la emisión y fue el acreedor inicial de bonos en forma íntegra.

## **Análisis de Riesgos**

### **Capacidad de Pago del Emisor**

La primera fuente principal de ingresos para el repago de los bonos es aquella que proviene de los 21 arriendos, de un total de 26 locales comerciales que se encuentran ubicados en la Plaza Comercial Caminos de Centennial. Totalizando 2,684 m<sup>2</sup> de 21 locales actualmente arrendados y 1,411 m<sup>2</sup> de 5 locales disponibles. El flujo de alquileres cobrados durante el 2023 fue de US\$ 739,700 para el 2023, monto superior a los US\$ 649,166 del 2022. La diferencia se explica principalmente por incrementos anuales en el arrendamiento, pactados contractualmente. Para el año 2024 se esperaría un nuevo incremento en dicho flujo por la misma razón (efecto precio) y por nuevos arrendamientos, de al menos dos clientes nuevos (efecto cantidad de contratos).

La segunda fuente principal de ingresos para el repago de los bonos es la que proviene de los alquileres de 6 apartamentos (de un total de 19) ubicados en Costa del Este (Paramount Development), totalizando un flujo de US\$ 199,199 cobrados durante el 2022 y US\$ 209,379 en 2023. Este componente de flujos ha sido una importante mejora en la capacidad de generar recursos por parte de la emisión, debido a que inicialmente sólo se había contemplado la venta de los mismos. Por otro lado, en el 2022 se realizó la venta de uno de los apartamentos, lo que permitió amortizar la deuda, debido a la condición preestablecida de uso de dichos fondos para realizar una cancelación anticipada.

El 27 de noviembre 2023 el emisor realizó una segunda redención parcial anticipada, por US\$1.52 millones, en conformidad con el Prospecto de Emisión del Programa de Bonos. Previamente, en abril de 2022, la empresa había realizado una redención parcial de bonos por un monto de US\$ 480,000. Ambas operaciones redujeron el saldo a capital a US\$ 12,917,198 y disminuyó los intereses pagados semestralmente en aproximadamente US\$ 53,375.

Aún con la mejora de los flujos proyectados de alquileres de la Plaza Comercial Caminos de Centennial y la del edificio residencial Paramount Development, la capacidad de cubrir los intereses a través de los flujos actuales de alquileres regulares sigue siendo todavía reducida y requiere aportes especiales de parte de los accionistas y/o de empresas relacionadas.



Con relación al pago del principal, este será bajo la modalidad "bullet", es decir, al vencimiento. La fuente de pago será fundamentalmente la venta de las propiedades valorizados en US\$ 1.6.76 millones (20 apartamentos) y US\$ 12.64 millones (26 locales comerciales), en ambos casos valorizados a valor de mercado a marzo del 2023. La cobertura de garantías (a valor de mercado) versus saldo deudor resulta 2.05x.

La estructura contempla la posibilidad de una amortización anticipada si las propiedades se venden antes del vencimiento de los bonos. El Prospecto de Emisión indica que de no producirse la venta de por lo menos 6 apartamentos antes de finalizar el tercer año, el emisor deberá realizar un aporte de capital por US\$ 2 millones (destinado a amortizar deuda). Sin embargo, ya se realizó la venta de un apartamento en 2022 y un aporte de los accionistas para la redención parcial anticipada. La suma de dichos montos alcanza los US\$ 2 millones.

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

### Flujo de Caja Proyectado de la Estructura

Proyección de la Generación de Flujo de Caja de la Estructura					
	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Flujo de Ingresos</b>					
Alquileres	624,950	807,279	949,079	996,533	1,046,360
<b>Gastos Operativos</b>	<b>460,981</b>	<b>460,981</b>	<b>460,981</b>	<b>460,981</b>	<b>460,981</b>
<b>Flujo de Ingresos y Gastos Operativos</b>	<b>163,969</b>	<b>346,298</b>	<b>488,098</b>	<b>535,552</b>	<b>585,378</b>
<b>Servicio de Deuda</b>					
Intereses	826,661	794,030	794,030	689,455	687,280
Principal	-	-	-	-	12,917,198
<b>Flujo de Financiamiento</b>	<b>826,661</b>	<b>794,030</b>	<b>794,030</b>	<b>689,455</b>	<b>13,604,478</b>
<b>Flujo de Caja Neto</b>	<b>-662,693</b>	<b>-447,732</b>	<b>-305,932</b>	<b>-153,904</b>	<b>-13,019,100</b>
<b>Necesidad de venta de propiedades(*) y/o aporte de accionistas</b>	<b>662,693</b>	<b>447,732</b>	<b>305,932</b>	<b>153,904</b>	<b>13,019,100</b>
Unidades de venta requeridas (estimación)	1 apartamento	1 apartamento	1 apartamento	1 apartamento	80.3% disponible

cifras en US\$

La estimación indica que se requeriría de un aporte de capital o ventas estimados en valores anuales de US\$ 153,904 mil y US\$ 102,002 mil durante los próximos dos años.

Hasta la fecha de este informe, la empresa ha cumplido con todos sus pagos de cupones semestrales, para lo cual ha recibido el soporte de los accionistas y/o de empresas relacionadas. Es importante destacar que, al 29 de febrero de 2024, Urban Development Group contaba con una cuenta de reserva equivalente al pago de un cupón semestral, por un monto de US\$ 438,418.62, monto que es más de 1.0 veces el mencionado cupón.

### Evaluación

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

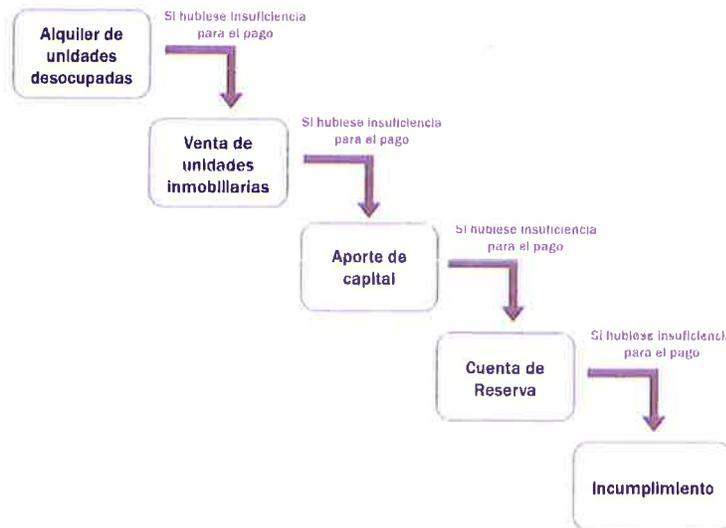
En opinión de la calificadora, la tendencia de desaceleración que venía mostrando el sector inmobiliario luego de la pandemia, así como la incertidumbre electoral, reducen la probabilidad de que la emisión pueda mejorar su capacidad de pago a través de los flujos de efectivo regulares originados por los activos inmobiliarios.



Con relación al pago de los intereses, un eventual incumplimiento se daría en el caso que ocurran en forma conjunta las cuatro situaciones siguientes:

- 1) Los alquileres no generen flujo de ingresos suficiente para cubrir el cupón semestral,
- 2) Las ventas de unidades no generen flujo de ingresos suficiente para cubrir el cupón semestral,
- 3) El aporte de capital de los accionistas (directos o de empresas relacionadas) no alcance para que el flujo de ingresos pueda cubrir el cupón semestral, y
- 4) La cuenta de reserva se haya agotado y no haya podido tener reposición.

Flujograma de la cascada para los escenarios de pago de intereses



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

Por otro lado, un eventual incumplimiento de alguno de los covenants financieros, aumenta considerablemente el riesgo para los inversionistas, lo que también puede generar una reducción en la calificación otorgada.



ANEXO 1

CALIFICACIÓN OTORGADA

Emisor	Instrumento	Calificación(*)	Significado de la Calificación	Perspectiva (**)
Urban Development Group, S.A.	Serie A del Programa de Bonos Corporativos por US\$ 14,917,000	B (pa)	"Posee una reducida capacidad de pago para cumplir sus obligaciones financieras"	Estable(***)

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

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

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

DISCLAIMER

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



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la Republica y Cabecera del Circuito Nacional del mismo nombre, a los veinte (20) días del mes de **marzo** del año dos mil veinticuatro (2024), ante mi **NORMA MARLENIS VELASCO C.**, Notaria Público Duodécimo del Circuito de Panamá, con cédula ocho- doscientos cincuenta- trescientos treinta y ocho (8-250-338, Compareció personalmente **Gabriel Diez Montilla**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal ocho - trescientos noventa y ocho - ochocientos trece (8-398-813), Presidente y Representante Legal, **Gabriel Diez Polack**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal PE - uno - trescientos cuarenta y seis (PE-1-346), Secretario, **Hipólito González**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, con cédula de identidad personal ocho - quinientos cinco - ciento noventa y siete (8-505-197), Gerente Tributario y de Control Financiero de la sociedad URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., inscrita en el Registro Público a Folio: quinientos diecinueve mil trescientos veintidós (519322), personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo sostenido entre URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., y la Superintendencia del Mercado de Valores, de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento lo siguiente: -----

-A.- Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023.-----

B.- Que a sus juicios los Estados Financieros anuales no contienen informaciones o declaraciones falsas, sobre los hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno 1 de mil

1 novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban  
 2 ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichos  
 3 informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las  
 4 circunstancias a las que fueran hechas.--C.- Que a sus juicios  
 5 los Estados Financieros anuales y cualquiera otra información  
 6 financiera incluida en los mismos, representa razonablemente y en  
 7 todos los aspectos, la condición financiera y los resultados de  
 8 las operaciones de la sociedad URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.,  
 9 para el periodo correspondiente del 1 de enero de 2023 al 31 de  
 10 diciembre de 2023.-----

11 D.- Que los firmantes, Gabriel Diez Montilla, Gabriel Diez Polack  
 12 e Hipólito González, son responsables del establecimiento y  
 13 mantenimiento de los controles internos de la empresa URBAN  
 14 DEVELOPMENT GROUP, S.A., y han diseñado los mecanismo de control  
 15 interno que garanticen que toda la información de importancia  
 16 sobre URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., sean hechas de su  
 17 conocimiento particularmente durante el periodo en el que los  
 18 reportes han sido preparados. ----E.- Que han evaluado la  
 19 efectividad de los controles internos de la sociedad URBAN  
 20 DEVELOPMENT GROUP, S.A., dentro de los noventa (90) días previos  
 21 a la emisión de los Estados Financieros anuales.-----

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

25 G.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de  
 26 RSM Panamá, S.A., lo siguiente: G.1. Todas las deficiencias  
 27 significativas que surjan en el marco de diseño y operación de  
 28 los controles internos que puedan afectar negativamente la  
 29 capacidad de URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., para registrar,  
 30 procesar y reportar información financiera e indicando a los



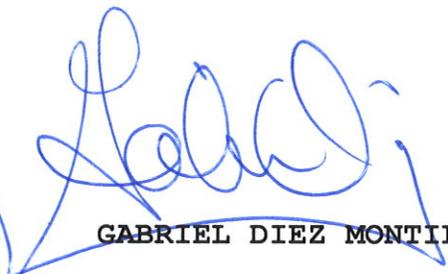
NOTARIA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 auditores cualquier debilidad existente en los controles  
2 internos. -----

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

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

14 -----  
15 Leída como les fue en presencia de los testigos instrumentales  
16 **SIMION RODRÍGUEZ BONILLA**, varón, panameño, cedulado nueve-  
17 setenta y cuatro - doscientos (9-174-200) y **ALEXIS GUERREL**  
18 **RODRÍGUEZ**, varón, panameño, cedulado ocho-cuatrocientos ochenta  
19 y seis - seiscientos siete (8-486-607), ambos mayores de edad,  
20 panameños y vecinos de ésta ciudad, a quienes conozco, y son  
21 hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le  
22 impartieron su aprobación y para constancia lo firman junto con  
23 todos los testigos antes mencionados, ante mí, la Notaria, que  
24 doy fe -----

25  
26   
27  
28   
29 **GABRIEL DIEZ MONTILLA**  
30 PRESIDENTE

  
  
**GABRIEL DIEZ POLACK**  
SECRETARIO



*H. González*

**HIPÓLITO GONZALEZ**



**GERENTE TRIBUTARIO Y CONTROL FINANCIERO**

**SIMION RODRÍGUEZ BONILLA**

TESTIGO

*Alexis Guerrel Rodríguez*

**ALEXIS GUERREL RODRÍGUEZ**

TESTIGO

*Norma Marlenis Velasco C.*

**NORMA MARLENIS VELASCO C.**

**NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA**



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16