

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

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

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de junio 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**

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

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

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

Dirección del Emisor: Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 60 Obarrio, PH Fortune Plaza, Piso 18, Corregimiento de Bella Vista en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

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

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

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



I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

La siguiente tabla resume el flujo de efectivo de Urban Development Group, S.A. durante el segundo trimestre del 2023 y su comparativo correspondiente al cierre del 30 de junio del 2022.

	Flujo de efectivo	30-jun-23	30-jun-22
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		(499,449)	(786,272)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		(24,376)	(8,215)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		453,683	518,606
Generación de caja del período		(70,142)	(275,881)
Efectivo al inicio del periodo		196,346	432,167
Efectivo al final del periodo		126,204	156,286

Flujo de efectivo de las actividades de operación:

El flujo neto de las actividades de operación utilizado durante el segundo trimestre del 2023, se registra por un monto total de US\$499M, producto principalmente de la pérdida registrada a junio de 2023 por US\$860M. El aumento de la pérdida de este periodo, comparativamente con el mismo periodo del año pasado, es producto de gastos que ha tenido que realizar el Emisor por la gestión de ventas y administración de proyectos, cuyos Ingresos serán facturados en el tercer trimestre del 2023.

El Emisor se mantiene al día con sus obligaciones financieras, cancelando para este periodo la suma de US\$592M en intereses y FECl (cuando aplica) correspondientes a: (1) el préstamo bancario que mantiene con la Caja de Ahorros por US\$191M y (2) la emisión de la Serie A de los bonos corporativos por US\$401M.

El Emisor aumentó sus Cuentas por Pagar Relacionadas por el monto de US\$267M. Sin embargo, en este mismo periodo redujo las Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas recibiendo fondos por US\$674M, obteniendo un efecto neto de aumento de flujo por la suma de US\$407M.

Flujo de efectivo de las actividades de inversión:

El flujo neto de depreciación de las actividades de inversión por US\$24M se debe principalmente a la compra de mobiliario y equipo de oficina.

Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:

Como lo indica el Suplemento No. 1 al Prospecto Informativo del Emisor, el repago del capital e intereses de los Bonos de la serie actualmente emitida y en circulación proviene de los flujos de dinero depositados en las Cuentas Fiduciarias del Fideicomiso de Garantía de la Serie A producto de la venta y arrendamiento de los Bienes Inmuebles propiedad de los Garantes de la Serie, quienes a la fecha han cumplido a cabalidad con la transferencia de estos flujos, permitiéndole al Emisor cumplir con sus obligaciones.

El aumento neto del de las actividades de financiamiento por US\$453M proviene principalmente por los cobros realizados de los Préstamos por Cobrar y las Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas que totalizan US\$429M.

B. Recursos de Capital

Los recursos de capital de El Emisor provienen principalmente de los fondos generados por los servicios de administración que provee y los cuales representan el 80% de los Ingresos para el periodo terminado el 30 de junio de 2023. Para el tercer trimestre 2023, El Emisor recibirá Ingresos de Administración de Proyecto y Ventas de proyectos que se están liquidando en este periodo.

El patrimonio actual del Emisor por US\$383M, presenta una disminución comparativamente con el cierre fiscal 2022, producto de la pérdida del periodo generada por gastos asociados a servicios prestados en el segundo trimestre que serán facturados y sustancialmente pagados por los Clientes en el tercer trimestre; periodo en el que se mostrará una mejora en la antedicha pérdida.

La Superintendencia del Mercado de Valores autorizó la oferta de Bonos Corporativos a ser emitidos por Urban Development Group, S.A., hasta por un valor nominal de Veinte Millones de dólares (US\$20,000,000.00) y la emisión de una Serie A de dichos Bonos por Catorce Millones Novecientos Diecisiete Mil Dólares (US\$14,917,000.00). El 27 de abril del 2022 El Emisor optó por realizar una redención parcial anticipada opcional de la Serie A por Cuatrocientos Ochenta Mil dólares (US\$480,000.00), reduciendo el saldo a capital a US\$14,437,000.00.

C. Resultados de las Operaciones

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

	Trimestre Abr-Jun 2023	Junio 2023	Trimestre Abr-Jun 2022	Junio 2022
INGRESOS				
Ingresos por Servicios	292,088	550,407	438,123	670,528
GASTOS				
Salarios y Prestaciones Laborales	(209,827)	(410,928)	(208,355)	(402,736)
Gastos Generales Administrativos	(185,722)	(353,601)	(114,003)	(228,923)
Depreciación y Amortización	(10,841)	(20,817)	(8,413)	(16,136)
Costos Financieros	(315,728)	(628,009)	(319,987)	(638,846)
Intereses ganados	1,302	2,483	1,283	2,792
Otros Ingresos	98	270	494,534	494,582
	<u>(720,718)</u>	<u>(1,410,602)</u>	<u>(154,941)</u>	<u>(789,267)</u>
GANANCIA DE LA OPERACIÓN	(428,630)	(860,195)	283,182	(118,739)
EBITDA	(101,656)	(210,482)	611,968	537,027

Al cierre del segundo trimestre, El Emisor presenta ingresos por US\$292M, principalmente por los servicios de administración de proyectos y administración general/corporativa que ofrece. Los gastos se mantienen estables comparativamente con el mismo periodo del 2022. El aumento de la pérdida generada para este trimestre es producto de gastos asociados a labores realizadas por el Emisor cuya facturación y pago se realizará el siguiente trimestre; según lo acordado con sus Clientes.

Los gastos financieros incluyen los intereses pagados producto del préstamo que mantiene El Emisor con la Caja de Ahorros y la emisión de la Serie A de los Bonos Corporativos, como se indica en el detalle presentado en la sección de Flujo de efectivo de las actividades de operación.

El Emisor cuenta con los recursos suficientes y sus Accionistas con la solidez financiera para mantener activo el funcionamiento de la compañía y cumplir con sus obligaciones. Los Garantes de la Serie A de los Bonos Corporativos también han demostrado su solidez y trayectoria mediante el arrendamiento de sus activos, cuyo flujo es utilizado para el pago de los intereses y capital de la Serie emitida y en circulación.

D. Análisis de perspectivas

El Emisor administra proyectos en diferentes rangos de precios y ubicaciones dentro del país que le permiten tener la diversidad requerida para mantenerse siempre activo. Además, administra proyectos comerciales y residenciales horizontales y verticales. El Emisor siempre busca mantenerse a la vanguardia, por lo que sus servicios de administración y asesoría comercial y financiera son de la más alta calidad, procurando que sus clientes tengan la mejor experiencia y asesoría para el desarrollo de sus proyectos.

Todos los proyectos que El Emisor administra cuentan con el respaldo financiero necesario, mediante préstamos bancarios aprobados, la preventiva mínima requerida y la solidez de los accionistas para continuar con la ejecución de los proyectos.

Periódicamente El Emisor organiza, patrocina o participa en eventos para atraer nuevos clientes, dar a conocer los servicios que ofrece y mantener la mejora continua que lo caracteriza El Emisor se mantendrá participando en ferias internacionales y nacionales como lo son Expo Capac y Expo Inmobiliaria Acobir para promocionar los proyectos que administra.

II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

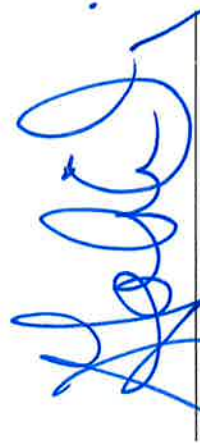
Se adjuntan los Estados Financieros Trimestrales de Urban Development Group, S.A.

IV PARTE: CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Se adjunta Certificación del Fiduciario.

V PARTE: DIVULGACIÓN

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


Gabriel Diez Montilla
Representante Legal

FIRMA(S)

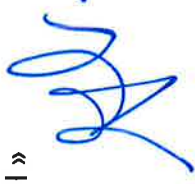
URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2023

(Con el Informe del Contador Público Autorizado)

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



URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

Contenido

Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2023.

Estado de situación financiera

Estado de ganancia o pérdida

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros intermedios



INFORME DE COMPILACIÓN

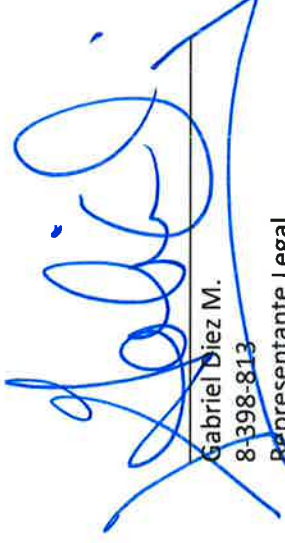
Señores
Junta Directiva
Urban Development Group, S.A.
Panamá, República de Panamá

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, en el estado de situación financiera de Urban Development Group, S.A., al 30 de junio de 2023 y el estado de ganancia o pérdida, y estados de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los seis terminados al 30 de junio de 2023.

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



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



Gabriel Biez M.
8-398-813
Representante Legal

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE JUNIO DE 2023

	Notas	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	4 B/.	126,204	196,346
Cuentas por cobrar	5	48,840	27,406
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	8	601,156	657,865
Impuestos pagados por anticipado		45,612	45,612
Gastos pagados por anticipado		47,468	27,979
		869,280	955,208
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo, neto	6	35,688	27,703
Propiedad de inversión, neto	7	128,571	133,005
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	8	18,586,763	18,959,499
Cuentas por cobrar - partes relacionadas, no corriente	8	760,215	1,434,465
Otros activos	9	1,123,221	1,030,452
Impuesto diferido	17	9,260	9,260
Fondo de cesantía		65,392	65,384
		20,709,110	21,659,768
TOTAL ACTIVOS		21,578,390	22,614,976
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamos bancarios por pagar	10,19 B/.	349,104	393,271
Intereses por pagar	10	68,250	32,517
Cuentas por pagar - proveedores		23,097	9,798
Cuentas por pagar - partes relacionadas	8	53,380	321,000
Gastos e impuestos acumulados por pagar	12	153,494	140,670
		647,325	897,256
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos bancarios por pagar, neto de porción corriente	10	6,150,896	6,106,729
Bonos por pagar al costo amortizado	11,19	14,326,394	14,304,273
Cuentas por pagar - accionistas	8	6,223	-
Prima de antigüedad por pagar		53,152	48,017
Impuesto diferido	17	10,472	10,472
		20,547,137	20,469,491
TOTAL PASIVOS		21,194,462	21,366,747
PATRIMONIO			
Capital en acciones	13	10,000	10,000
Capital adicional pagado	13	20,000	20,000
Ganancias acumuladas		404,110	1,264,305
Impuesto complementario		(50,182)	(46,076)
Total patrimonio		383,928	1,248,229
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		21,578,390	22,614,976

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE GANANCIA O PÉRDIDA
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023

	II TRIMESTRE		ACUMULADO	
Notas	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos de actividades ordinarias	8, 14 B/. 292,088	B/. 438,123	B/. 550,407	B/. 670,528
Gastos de personal	8, 15 (209,827)	(208,355)	(410,928)	(402,736)
Gastos generales y administrativos	8, 16 (196,563)	(122,416)	(374,418)	(245,059)
Gastos financieros	(315,728)	(319,987)	(628,009)	(638,846)
Intereses ganados	1,302	1,283	2,483	2,792
Otros ingresos	8 98	494,534	270	494,582
(Pérdida) ganancia en operación	(428,630)	283,182	(860,195)	(118,739)
Impuesto sobre la renta:				
Diferido	17 -	-	-	-
Corriente	17 -	-	-	-
(PÉRDIDA) GANANCIA	B/. (428,630)	B/. 283,182	B/. (860,195)	B/. (118,739)

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023

	Capital en acciones	Capital adicional pagado	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	10,000	20,000	(44,125)	1,145,090	1,130,965
Pérdida del año	-	-	-	(118,739)	(118,739)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022	B/. 10,000	B/. 20,000	B/. (44,125)	B/. 1,026,351	B/. 1,012,226
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	10,000	20,000	(46,076)	1,264,305	1,248,229
Impuesto complementario	-	-	(4,106)	-	(4,106)
Pérdida	-	-	-	(860,195)	(860,195)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2023	B/. 10,000	B/. 20,000	B/. (50,182)	B/. 404,110	B/. 383,928

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

88

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023

	30/06/2023	30/06/2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida	B/. (860,195)	B/. (118,739)
Conciliación de la pérdida del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Gastos financieros	628,009	638,846
Depreciación y amortización	20,817	16,136
Intereses ganados	(2,483)	(2,792)
Prima de antigüedad	5,984	5,759
Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:	(207,868)	539,210
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(21,434)	(5,077)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	674,250	(591,936)
Gastos pagados por anticipado	(19,489)	(36,668)
Otros activos	(92,769)	(75,108)
Cuentas por pagar - proveedores	13,298	(343)
Cuentas por pagar - partes relacionadas	(267,620)	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	12,823	22,831
Efectivo provisto (utilizado en) de las operaciones	91,191	(147,091)
Intereses financieros pagados	(592,274)	(640,110)
Prima de antigüedad pagada	(849)	(1,863)
Intereses recibidos	2,483	2,792
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(499,449)	(786,272)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de mobiliario y equipo	(24,368)	(9,678)
Fondo de cesantía	(8)	1,463
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(24,376)	(8,215)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Producto de emisión de bonos	22,121	(457,879)
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	372,736	1,033,004
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	56,709	158,517
Cuentas por pagar - partes relacionadas	-	(192,421)
Cuentas por pagar - accionistas	6,223	(20,664)
Impuesto complementario pagado	(4,106)	(1,951)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	453,683	518,606
Disminución neto del efectivo	(70,142)	(275,881)
Efectivo al inicio del año	196,346	432,167
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	126,204	156,286

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO 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 en Ave. Samuel Lewis y calle 60 Obarrio, PH Fortune Plaza, piso 18.

Los estados financieros intermedios de la compañía fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 21 de julio de 2023. Dichos estados financieros intermedios serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros intermedios serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES

a) DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

Los estados financieros intermedios comprenden un estado de situación financiera, estado de ganancia o pérdida, 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. 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 usando la clasificación por función de gastos. La Compañía cree que este método proporciona información más útil a los lectores de los estados financieros intermedios ya que refleja mejor la manera que funcionan las operaciones desde un punto de vista comercial. El formato del estado de situación financiera se basa en una distinción corriente/no corriente.

b) ADOPCIÓN DE PRONUCIAMIENTOS NUEVOS Y REVISADOS

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas y modificaciones, las cuales son efectivas para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no está en vigor.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

Modificaciones a las NIIF

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la modificación a la NIIF 16 *Arrendamientos* que incluye una solución práctica opcional que simplifica la forma en la cual el arrendatario contabiliza las reducciones de alquiler que son consecuencia directa del COVID-19.

La solución práctica incluida en las modificaciones del 2020 solo aplica para las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021. En tal sentido, el Consejo ha extendido la aplicación del expediente práctico en 12 meses, permitiendo a los arrendatarios aplicarlo a las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de junio de 2022.

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

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Con el objetivo de aclarar los tipos de costos que una compañía incluye como costos de cumplimiento de un contrato al momento de evaluar si un contrato es oneroso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 37 *Provisiones, pasivos y activos contingentes*. Como consecuencia de esta modificación, las entidades que actualmente aplican el enfoque de “costos incrementales”, se verán en la necesidad de reconocer provisiones más grandes y una mayor cantidad de contratos onerosos.

La modificación aclara que los costos de cumplimiento de un contrato comprenden:

- los costos incrementales, por ejemplo: mano de obra directa y materiales; y
- una asignación de otros costos directos, por ejemplo: la asignación de un gasto de depreciación de un ítem de Propiedad, Planta y Equipos usado para el cumplimiento de un contrato.

A la fecha de aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de esta modificación a la Norma es reconocido en los saldos iniciales como un ajuste a las utilidades retenidas o cualquier otra partida en el patrimonio, según corresponda.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Como parte del proceso de realizar cambios no urgentes pero necesarios a las Normas NIIF, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

Las modificaciones incluyen:

- **NIIF 1 Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera:** Esta modificación simplifica la adopción inicial de una subsidiaria que adopta las NIIF en una fecha posterior a la controladora, es decir, si una subsidiaria adopta las Normas NIIF en una fecha posterior a la controladora y aplica la NIIF 1.D16(a), entonces la subsidiaria puede optar por medir los efectos acumulados por conversión para todas las operaciones en el extranjero considerando los importes incluidos en los estados financieros consolidados de la controladora, en función a la fecha de transición de la controladora a las Normas NIIF.
- **NIIF 9 Instrumentos Financieros.** La modificación aclara que, para el propósito de realizar la “prueba del 10 por ciento” para dar de baja los pasivos financieros, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones cobradas, un prestatario solo debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre de un tercero.
- **NIIF 16 Arrendamientos.** La modificación elimina el ejemplo ilustrativo de pagos del arrendador relacionado con mejoras al bien arrendado. Tal como está redactado actualmente, el ejemplo no es claro en cuanto a por qué dichos pagos no son un incentivo de arrendamiento. La modificación ayudará a eliminar la posibilidad de confusiones en la identificación de incentivos por arrendamientos en transacciones de agentes inmobiliarios.
- **NIIF 41 Agricultura.** La modificación elimina el requisito de excluir los flujos de caja por impuestos al medir el valor razonable, alineando así los requisitos de medición de valor razonable establecidos en la NIC 41 con los establecidos en la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

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

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Con el objetivo de proveer una guía en la contabilización de las ventas y costos que las entidades pueden generar en el proceso de hacer que un ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté disponible para su uso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 16.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023**

De acuerdo con estas modificaciones, el producto de la venta de los bienes obtenidos en el proceso que un ítem de Propiedad, Planta y Equipo está disponible para su uso, deberá ser reconocido en el estado de resultados junto con los costos de producir tales bienes. Deberá ser aplicada la NIC 2 *Inventarios* en la identificación y medición de estos bienes.

Las entidades tendrán la necesidad de diferenciar entre:

- los costos asociados con la producción y venta de los bienes y servicios antes de que el ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté en uso; y
- los costos asociados con la puesta en funcionamiento del ítem de Propiedad, Planta y Equipos para su uso previsto.

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

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la *Referencia al Marco Conceptual*, que modifica la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación reemplaza la referencia realizada a una versión antigua del *Marco Conceptual para los Reportes Financieros* con una referencia a la última versión emitida en marzo 2018. Adicionalmente, el Consejo incluyó una excepción a su requerimiento de que la entidad hiciera referencia al *Marco Conceptual* para determinar qué constituye un activo o un pasivo. Esta excepción indica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, la entidad que aplique NIIF 3 debe referirse a la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*.

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

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

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 2022, 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.

Nueva Norma

NIF 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 NIF 17 para el 1 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado la NIF 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 sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023**

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 2023. 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 sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

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

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO 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 considera que la aplicación de esta norma sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

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.

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

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 diferido relacionados con activos y pasivos que surgen de una única transacción*, 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

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

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*.

Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)

En septiembre de 2022, el Consejo emitió las modificaciones de la 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. 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.

Pasivos no corrientes con covenants

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

d) BASE DE PREPARACIÓN Y MONEDA FUNCIONAL

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

e) EFECTIVO

El efectivo comprende efectivo en banco y caja y depósitos.

f) INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor razonable cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento, es decir; en la fecha de contratación, a excepción de las cuentas por cobrar que son medidas desde su reconocimiento inicial al precio de la transacción. La medición subsecuente de los instrumentos financieros se realiza en base al modelo de negocio y las características contractuales de los flujos de efectivo del instrumento.

- Cuentas por cobrar – Generalmente tienen entre 30-120 días en términos de crédito, son medidas en base al precio de la transacción y disminuidas por provisiones de pérdidas esperadas.
- Cuentas por pagar comerciales - Las cuentas por pagar, que normalmente son pagadas en un término de hasta 30-90 días son registradas al costo, que es el valor justo de lo comprado, para considerar ser pagadas en el futuro por materiales y servicios recibidos, por la Compañía.
- Documentos, préstamos y otras cuentas por pagar – Son medidas subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento, costo de transacción o prima contractual que se tenga que dar en la fecha de transacción.

Baja de instrumentos financieros

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

g) MOBILIARIO Y EQUIPOS

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

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

Costos subsecuentes

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

Depreciación

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

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

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

h) PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

Oficinas	<u>Años de vida útil</u> 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

i) DETERIORO

Activos no financieros

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

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

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

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

Instrumentos financieros

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

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



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023**

j) PROVISIONES

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

k) PROVISIÓN PARA PRIMA DE ANTIGÜEDAD

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

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

l) FONDO DE CESANTÍA

Las leyes laborales panameñas establecen que los empleadores deben tener un fondo de cesantía para pagar al trabajador al cesar la relación de trabajo, cualquiera que sea la causa, una prima de antigüedad y además una indemnización en casos de despidos injustificados. La Compañía cotiza al fondo de cesantía en base al 2.25% del total de las remuneraciones pagadas. Este fondo está restringido al uso de la Compañía y solo intereses que devenga el fondo corresponden a la Compañía. El fondo de cesantía se encuentra depositado en una entidad financiera autorizada, por el año terminado al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 los intereses ganados ascienden a la suma de B/.520 y B/.1.513 respectivamente.

m) RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

La Compañía reconoce los ingresos de la siguiente manera:

Ingresos por contratos con clientes.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023**

La consideración variable dentro del precio de la transacción, si corresponde, refleja las concesiones otorgadas al cliente, tales como descuentos, y reembolsos, y cualquier otro evento contingente. Dichas estimaciones se determinan utilizando el método de "valor esperado" o "cantidad más probable". La medición de la contraprestación variable está sujeta a un principio restrictivo por el cual los ingresos solo se reconocerán en la medida en que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa en la cantidad de ingresos acumulados reconocidos. La restricción de medición continúa hasta que la incertidumbre asociada con la consideración de la variable se resuelva posteriormente.

Las cantidades recibidas que están sujetas al principio de restricción se reconocen inicialmente como ingresos diferidos en forma de un pasivo por reembolso separado.

Otros ingresos

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

n) IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Impuesto corriente

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

Impuesto diferido

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen para las diferencias temporarias en las tasas impositivas que se espera aplicar cuando se recuperen los activos o se liquiden los pasivos, en función de las tasas impositivas que se hayan aprobado o estén prácticamente aprobadas, excepto:

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

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para las diferencias temporarias deducibles y las pérdidas fiscales no utilizadas solo si es probable que los montos impositivos futuros estén disponibles para utilizar esas diferencias y pérdidas temporarias.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023**

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

o) COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Conforme a lo exigido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) No. 1, la información contenida en estos estados financieros intermedios referida al año 2021, se presenta a efectos comparativos con la información similar al 31 de diciembre de 2022.

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

En la preparación de estos estados financieros intermedios, la Compañía ha realizado juicios significativos, estimaciones y supuestos que impactan el valor en libros de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, así como otra información revelada en las notas.

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

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

Vida útil de mobiliario y equipo

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

Contingencias

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

4. EFECTIVO

Al 30 de junio, el efectivo esta conformado de la siguiente manera:

	30/06/2023	31/12/2022
Caja menuda	B/. 450	B/. 450
Cuentas de ahorro	6,792	6,767
Cuentas corrientes	118,962	189,129
	B/. 126,204	B/. 196,346

Al 31 de diciembre la cuenta de ahorros genera un interés anual del 1.25%

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

5. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar, están compuestas como sigue:

	30/06/2023	31/12/2022
Ciientes	B/. 45,209	B/. 25,161
Empleados	3,631	2,245
	B/. 48,840	B/. 27,406
	30/06/2023	31/12/2022
Por antigüedad de saldos:		
0-30 días	B/. 20,352	B/. 11,627
31-60 días	4,755	4,123
61-90 días	7,825	4,121
Más de 90 días	12,277	5,290
	B/. 45,209	B/. 25,161

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

6. MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

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

	Saldo al 31/12/2022	Aumentos (en balboas)	Saldo al 30/06/2023
Al costo:			
Licencias y software	221,408	6,859	228,267
Mobiliario y equipos	235,382	17,509	252,891
Equipo rodante	13,551	-	13,551
	470,341	24,368	494,709
Depreciación y amortización acumulada:			
Licencias y software	(219,394)	(1,604)	(220,998)
Mobiliario y equipos	(209,693)	(14,779)	(224,472)
Equipo rodante	(13,551)	-	(13,551)
	(442,638)	(16,383)	(459,021)
Valor neto	27,703		35,688

	Saldo al 31/12/2021	Aumentos (en balboas)	Saldo al 31/12/2022
Al costo:			
Licencias y software	221,408	-	221,408
Mobiliario y equipos	214,805	20,577	235,382
Equipo rodante	13,551	-	13,551
	449,764	20,577	470,341
Depreciación y amortización acumulada:			
Licencias y software	(218,185)	(1,209)	(219,394)
Mobiliario y equipos	(185,984)	(23,709)	(209,693)
Equipo rodante	(13,551)	-	(13,551)
	(417,720)	(24,918)	(442,638)
Valor neto	32,044		27,703

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO

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

	Saldo al 31/12/2022	Aumento (en balboas)	Saldo al 30/06/2023
Al costo:			
Oficinas	266,010	-	266,010
Depreciación acumulada:			
Oficinas	(133,922)	(4,434)	(137,439)
	133,005		128,571
	Saldo al 31/12/2021	Aumento (en balboas)	Saldo al 31/12/2022
Al costo:			
Oficinas	266,010	-	266,010
Depreciación acumulada:			
Oficinas	(124,138)	(8,867)	(133,005)
	141,872		133,005

La propiedad de inversión corresponde a oficina bajo el régimen de propiedad horizontal localizada en el corregimiento de Bella Vista, P.H. Torre ADR, oficina 12ª.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	30/06/2023	31/12/2022
<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.	146,000	146,000
Equipos y Bombas, S.A.	48,150	48,294
Promotora NW2, S.A.	14,484	33,977
Corporate Legal Advisors & Solutions	9,400	9,400
Promotora New West, S.A.	7,741	15,882
Grupo de Ingenieros Contratistas, S.A.	6,642	375
Promotora Linda Vista, S.A.	3,145	16,304
Promotora ADP, S.A.	2,636	181,876
Hidro Piedra, S.A.	1,041	-
Living 73 Development, S.A.	203	490,000
Desarrollo 468, S.A.	-	5,987
UDG Realty, S.A.	-	20,000
Constructora DFR, S.A.	-	2,018
Perlas Administradores, S.A.	-	288
	B/. 1,361,371	B/. 2,092,330
Menos porción corriente	601,156	657,865
Porción no corriente	760,215	B/. 1,434,465
	30/06/2023	31/12/2022
<u>Préstamos por cobrar-partes relacionadas</u>		
Paramount Development, S.A.	B/. 7,419,177	B/. 7,527,273
UDG Financial Holding, S.A.	6,260,975	6,134,238
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	4,906,611	5,297,988
	B/. 18,586,763	B/. 18,959,499

La Compañía emitió bonos corporativos el 16 de diciembre de 2020, cuyos fondos obtenidos fueron 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Cuentas por pagar-accionista</u>		
Las cuentas por pagar accionistas no tienen fecha de vencimiento específica, ni generan intereses	<u>B/. 6,223</u>	<u>B/. -</u>
<u>Cuentas por pagar-parte relacionada</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Bond Advisors, S.A.	B/. 51,775	321,000
Desarrollo Eleven, S.A.	1,605	-
	<u>B/. 53,380</u>	<u>B/. 321,000</u>
<u>Transacciones</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Ingresos por servicios	B/. 370,289	B/. 433,692
Arrendamientos operativos	24,660	24,659
Honorarios Profesionales	11,500	192,000
Comisiones Ganadas	-	-
	<u>B/. 406,449</u>	<u>B/. 650,351</u>
Otros ingresos	<u>270</u>	<u>494,534</u>
	<u>B/. 270</u>	<u>B/. 494,534</u>
<u>Gastos generales y administrativos</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Alquileres	B/. 82,200	B/. 27,000
	<u>B/. 82,200</u>	<u>B/. 27,000</u>
<u>Remuneraciones a ejecutivos claves</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Sueldos y otras remuneraciones	B/. 15,000	B/. 15,000
Prestaciones laborales	833	833
Prima de antigüedad e indemnización	338	338
	<u>B/. 16,171</u>	<u>B/. 16,171</u>

9. OTROS ACTIVOS

Al 30 de junio los otros activos corresponden principalmente al pago de B/. 540,025 (2022: B/. 540,025) por abono a Administradora Costa del Pacífico S.A. por la compra de las nuevas oficinas en Panamá Business Tower y el saldo de las cuentas bancarias en Fideicomiso como se detalla en la Nota 11 por B/.556,485 (2022: B/.457,098).

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023**

10. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Los préstamos por pagar, se detallan así:

30/06/2023 31/12/2022

Caja de Ahorros

Préstamo a término, causa intereses al 6% anual más FECl del 1% con vencimiento en septiembre 2026 renovables por un período adicional de 5 años a opción del banco. El 14 de febrero de 2023, la Caja de Ahorros aprueba extensión del periodo de gracia a capital del Préstamo Comercial a Término por seis meses adicionales, es decir hasta octubre 2023. Durante este periodo, 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/.	6,500,000	B/.	6,500,000
		6,500,000		6,500,000
		(349,104)		(393,271)
	B/.	6,150,896	B/.	6,106,729

Porción corriente**Porción no corriente**

		Movimiento neto del año		Saldo final
Movimiento de préstamos	B/.	6,500,000	B/.	6,500,000
Préstamos bancarios		-		-

Al 30 de junio de 2023 el saldo de intereses por pagar asciende a B/. 68,250 (2022: B/. 32,517)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023**

11. BONOS POR PAGAR AL COSTO AMORTIZADO

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

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

Al 30 de junio de 2023, los bonos corporativos rotativos, se detallan a continuación:

<u>Serie A</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Bonos corporativos rotativos emitidos el 16 de diciembre de 2020 por B/.20,000,000, con vencimiento el 16 de diciembre de 2025, a una tasa fija de interés anual de 5.50%, pagadera semestralmente, y capital pagadero al vencimiento o fecha de redención total del 100% del saldo insoluto a capital, lo que ocurra primero.	B/. 14,917,000	B/. 14,917,000
Redención parcial anticipada de Serie A	<u>(480,000)</u>	<u>(480,000)</u>
Bonos Corporativos	14,437,000	14,437,000
Costo de financiamiento de bonos	<u>(110,606)</u>	<u>(132,727)</u>
	B/. 14,326,394	B/. 14,304,273

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 por B/.556,485 (2022: B/.457,098).
- 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 (pa)' y Perspectiva Estable, otorgada por la calificadora de riesgo EB Ratings Corp., el 31 de enero de 2023.

Al 30 de junio de 2023, el saldo de intereses por pagar asciende a B/. 0.00

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

12. GASTOS E IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR

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

	<u>30/06/2023</u>		<u>31/12/2022</u>
Prestaciones laborales	B/. 113,140	B/.	96,740
ITBMS por pagar	2,609		2,419
Contribuciones sociales	17,482		22,011
Adelanto recibido de clientes	17,000		17,000
Otros gastos acumulados	3,263		2,499
	B/. 153,494	B/.	140,669

13. CAPITAL EN ACCIONES

<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
B/. 10,000	B/. 10,000

100 acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación con valor nominal de B/.100 cada.

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

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	<u>30/06/2023</u>		<u>30/06/2022</u>
Servicios de administración de proyectos (i)	B/. 265,738	B/.	433,692
Servicios de administración corporativa (i)	177,560		-
Honorarios profesionales de asesoría (i)	42,500		192,000
Comisiones en ventas (i)	-		-
Arrendamiento operativo de inmueble (ii)	18,131		18,141
Arrendamientos operativos de vallas (iii)	6,600		6,600
Arrendamientos operativos infraestructura (iv)	39,878		20,095
	B/. 550,407	B/.	670,528

- (i) La Compañía ha brindado servicios administrativos, comisiones y de asesoría que fueron reconocidos en el momento en que se cumplió con el servicio pactado, el precio es pactado entre las dos partes antes de la prestación de servicio.
- (ii) Consiste en el arrendamiento de oficinas bajo el régimen de propiedad horizontal con canon de arrendamientos fijos durante toda la vida del contrato.
- (iii) Consiste en el arrendamiento de estructuras para vallas publicitarias, al cierre del periodo no existían contratos activos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

(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.

15. GASTOS DE PERSONAL

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Sueldos y otras remuneraciones	B/. 292,962	B/. 290,349
Prestaciones laborales	52,562	51,273
Contribuciones sociales	47,295	45,334
Otros beneficios	9,925	10,021
Prima de antigüedad	5,984	5,759
Indemnización y preaviso	2,200	-
	B/. 410,928	B/. 402,736

16. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Alquiler	B/. 82,200	B/. 28,200
Honorarios por servicios administrativos	81,547	39,974
Impuestos	47,765	49,595
Reparaciones y mantenimiento	43,222	43,653
Depreciación y amortización	20,816	16,136
Emisión de bonos	25,121	25,121
Anuncios, vallas y pautas	21,260	-
Capacitación de personal	8,893	1,775
Teléfono, electricidad, internet y fax	8,519	4,088
Misceláneos	7,117	7,401
Combustible	6,018	5,890
Cuotas y suscripciones	5,603	7,463
Papelaría y útiles de oficina	4,393	2,296
Transporte y viajes	3,268	2,864
Atenciones	3,092	2,048
Seguros	2,165	5,733
Cafetería	1,239	753
Limpieza	1,217	1,034
Gastos bancarios	887	784
Gastos legales	76	251
	B/. 374,418	B/. 245,059

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

17. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Mediante Gaceta Oficial No.26489-A, referente a la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR) de la siguiente manera:

- A partir del 1 de enero de 2010 a 27.5%; y para el período fiscal 2011 y siguientes a 25%.

La ley establece que los contribuyentes con ingresos gravables mayores a B/.1,500,000 pagarán el impuesto sobre la renta sobre el monto que resulte mayor entre:

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía generó impuesto sobre la renta por el método CAIR por devengar ingresos gravables mayores a B/.1,500,000. La conciliación del impuesto sobre la renta bajo el método CAIR es como, se presenta a continuación:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Total de ingresos	B/. 3,620,051	B/. 2,277,222
Menos: ingresos exentos	(5,039)	(5,547)
Fuente extranjera	-	(125,000)
Total de ingresos gravables (100%)	3,615,012	2,146,675
Menos 95.33%	(3,446,191)	(2,046,425)
Renta neta gravable (4.67%)	B/. 168,821	B/. 100,250
Impuesto causado – CAIR 25%	B/. 42,205	B/. 25,062

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023**

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por B/.10,472 (B/.10,243 en 2021), 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:

	Base	Tasa de Impuesto	31/12/2022
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:			
Depreciación acumulada (suma de dígitos)	B/. 41,889	25%	B/. 10,472

	Base	Tasa de Impuesto	31/12/2021
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:			
Depreciación acumulada (suma de dígitos)	B/. 40,972	25%	B/. 10,243

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

	31/12/2022	31/12/2021
Impuesto sobre la renta diferido – pasivo:		
Saldo al inicio del período	B/. 10,243	B/. 9,861
Aumento del período	229	382
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	B/. 10,472	B/. 10,243

La compañía también mantiene al 31 de diciembre de 2022, activo por impuesto diferido derivado del crédito fiscal por arrastre de pérdida ya que ha presentado ganancia fiscal durante los últimos periodos, por lo cual ahora reconoce el activo por impuesto diferido derivado del crédito fiscal por arrastre de pérdidas de los periodos 2016, 2017 y 2020, que serán deducibles durante los próximos años.

A continuación, se muestra:

	Base del arrastre de pérdidas	Tasa de Impuesto	31/12/2022
Impuesto sobre la renta diferido activo:			
Crédito por arrastre de pérdida	B/. 37,038	25%	B/. 9,260

	Base del arrastre de pérdidas	Tasa de Impuesto	31/12/2021
Impuesto sobre la renta diferido activo:			
Crédito por arrastre de pérdida	B/. 64,071	25%	B/. 16,018

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Impuesto sobre la renta diferido – activo:		
Saldo al inicio del período	B/.	B/.
Ingresos por impuesto diferido por reconocimiento de arrastre de pérdidas	16,018	27,533
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	<u>(6,758)</u>	<u>(11,515)</u>
	B/.	B/.
	9,260	16,018
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Impuesto sobre la renta diferido – resultado:		
Variación del impuesto sobre la renta diferido-activo	B/.	B/.
Variación del impuesto sobre la renta diferido-pasivo	(6,758)	(11,515)
Total impuesto sobre la renta diferido del año	<u>(229)</u>	<u>(382)</u>
	B/.	B/.
	(6,987)	(11,897)

18. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos derivados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo operacional.

Esta nota presenta información sobre las exposiciones de la Compañía a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos de la Compañía, las políticas y procedimientos para medir y manejar el riesgo y la administración del capital de la Compañía. Los estados financieros intermedios también incluyen revelaciones cuantitativas adicionales.

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos de la Compañía. La Junta es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de manejo de los riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas para identificar y analizar los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía, para fijar los límites de riesgo y controles que se consideren 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023**

La Junta Directiva de la Compañía verifica cómo la Administración monitorea el cumplimiento de la Compañía con las políticas y procedimientos de Administración de Riesgo con relación a los riesgos que enfrenta.

Riesgo de liquidez

La Compañía realiza préstamos a partes relacionadas sin condiciones de cancelación específica y sin tasa de interés relacionada. Sin embargo, obtiene custodia de las acciones de las empresas financiadas por al menos el 50% del capital accionario.

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. La Compañía mantiene estricto control del presupuesto asignado y su fuente de financiamiento radica en aportes de capital realizados por sus accionistas. Normalmente, la Compañía se asegura de que tiene suficiente efectivo para cubrir la demanda prevista de los gastos operacionales durante un período de 60 días, incluyendo el servicio de obligaciones financieras, lo que excluye el posible impacto de circunstancias extremas que razonablemente no se pueden predecir, como los desastres naturales.

Riesgo operacional

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

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

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

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

- Requisitos para la adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las operaciones.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

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

19. VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, con base en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada.

Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

A continuación, se presenta un resumen de los supuestos utilizados en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros más importantes de la Compañía:

- Efectivo y depósitos en bancos El valor en libro de los depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable debido a su liquidez.
- Cuentas por cobrar El valor de las cuentas por en libros se aproxima a su valor estimado de realización.
- Cuentas por pagar El valor razonable de las cuentas por pagar corresponde al costo de la transacción realizada, la cual se aproxima a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo.
- Préstamos por pagar - El valor razonable de los préstamos por pagar se aproxima a su valor de registro, debido a que mantienen términos y condiciones parecidos a instrumentos de similar naturaleza.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023**

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

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

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

	31/12/2022		Jerarquía del Valor
	Valor en libros	Valor Razonable (en balboas)	razonable Nivel 3
Pasivos financieros			
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
Total de pasivos financieros	20,937,000	17,156,028	17,156,028

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

Panamá, 13 de Julio de 2023

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
 Ciudad. -

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

Estimados señores:

Por este medio GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.** para garantizar la suma de US\$14,917,000.00 de la Serie A de la emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta US\$20,000,000.00 emitidos en forma nominativa y registrada sin cupones, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública No. SMV-505-2020 de 26 de noviembre de 2020, certifica al 30 de Junio de 2023, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-01063-1		437,349.04		
Cuenta de Ahorros	50-333-01064-8		119,136.03		
Hipotecas	Fincas varias, propiedad de Paramount Development, S.A.	14	10,219,000.00	Avance	05-ene-22
Hipotecas	Fincas varias, propiedad de Inmobiliaria Cavalier S.A.	26	12,624,000.00	Avance	15-ene-22
Total			23,399,485.07		

II. Bienes Cedidos:

Cesión irrevocable e incondicional de los flujos provenientes de los contratos de Venta y Compra de los arrendamientos existentes y futuros, a un cien por ciento (100%) sobre las fincas Centennial (Inmobiliaria Cavalier), un ochenta por ciento (80%) sobre las fincas de Paramount y un cincuenta por ciento (50%) sobre las fincas no hipotecadas de Paramount.

Propietario	Folio	Locales	Arrendatario	vencimiento
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246264	U.I. 1	La Rana Dorada S de R.L.	26/11/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246265	U.I. 2	Helen Zhon Zhou- Cafeteria Bubble Tea	03/10/2025
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246266	U.I. 3	Quinto Closet,S.A.	25/05/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246268	U.I. 5	Vitaminas y Suplementos.S.A.	15/01/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246269	U.I. 6	Love Green Life StyleS.A.	29/09/2023
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246270	U.I. 7	Box Panamá.S.A.	08/07/2027
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246271	U.I. 8	I Need Burger,S.A.	01/03/2026
Inmobiliaria Cavalier,S.A.	30246272	U.I. 9	Shelosh,S.A.	11/04/2024



Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246273	U.I. 10	Dlash Bar, S.A.	25/09/2023
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246274	U.I. 11	Felipe Motta, S.A.	31/03/2027
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246275	U.I. 12	Felipe Motta, S.A.	31/03/2027
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246276	U.I. 13	Felipe Motta, S.A.	31/03/2027
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246279	U.I. 16	Marti Fina Pasteleria & Decoración, S.A.	18/08/2024
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246280	U.I. 17	Condado Group, Corp.	26/04/2027
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	30246281	U.I. 18	Condado Group, Corp.	26/04/2027

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

- Cesión de la póliza de seguro de incendio de inmueble que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de las fincas del Centennial y Paramount cuyos propietarios son Inmobiliaria Cavalier, S.A. y Paramount Development, S.A. Las mismas deberán ser emitidas por una compañía que sea aceptable al Agente Fiduciario. A continuación, pólizas cedidas a la fecha:

Descripción	Emisor / Fiador	Vencimiento
03G13319 07G782	ASSA	07 de septiembre de 2023
033-001-000128077-000014 01-83-356 01-45-2750	Cía. Internacional de Seguros Banesco seguros	30 de octubre 2023 1 de junio del 2024

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

Tipo de Garantía	dic-22	mar-23	Jun-23
Bienes Inmuebles	142%	142%	142%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Yanko Uno

Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones


Dayana Vega
VP de Fideicomisos