

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

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

**ANEXO No. 2**

**FORMULARIO IN-T**

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**

**Trimestre Terminado el 30 de septiembre de 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 tercer trimestre del 2023 y su comparativo correspondiente al cierre del 30 de septiembre del 2022.

Flujo de efectivo	30-sep-23	30-sep-22
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>	<b>88,675</b>	<b>(217,284)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>	<b>(32,905)</b>	<b>479,563</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>	<b>732,758</b>	<b>(552,644)</b>
<b>Generación de caja del período</b>	<b>788,528</b>	<b>(290,365)</b>
Efectivo al inicio del periodo	196,346	432,167
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>984,874</b>	<b>141,802</b>

#### Flujo de efectivo de las actividades de operación:

Comparativamente, el tercer trimestre del 2023 vs el 2022 muestra una gran mejoría en el flujo de efectivo de las actividades de operación pasando de un flujo negativo de US\$217M a un flujo positivo de US\$89M. Este cambio se debe principalmente al cobro de US\$529M que redujo la cuenta por cobrar partes relacionadas. Además, el flujo de las operaciones permitió a El Emisor, cancelar US\$321M adeudados a una parte relacionada.

El Emisor se mantiene al día con sus obligaciones financieras, cancelando para este periodo la suma de US\$748M en intereses y FECI (cuando aplica) correspondientes a: (1) el préstamo bancario que mantiene con la Caja de Ahorros y (2) la emisión de la Serie A de los Bonos Corporativos.

#### Flujo de efectivo de las actividades de inversión:

El flujo neto de depreciación de las actividades de inversión por US\$33M se debe principalmente a la compra de mobiliario y equipo de oficina.

#### Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:

El aumento neto del de las actividades de financiamiento por US\$733M proviene principalmente de dos grandes rubros: (a) los cobros realizados de los Préstamos por Cobrar a partes relacionadas por US\$651M y (b) las Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas por US\$79M

#### B. Recursos de Capital

Los recursos de capital del Emisor provienen principalmente de los fondos generados por los servicios de administración de proyectos y comisiones ganadas. Para el cierre de este trimestre, el patrimonio total de El Emisor es de US\$1,139M.

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

### C. Resultados de las Operaciones

#### ESTADO DE RESULTADO

(Cifras en US\$ dólares americanos)

	Trimestre Jul-Sep 2023	Sept. 2023	Trimestre Jul-Sep 2022	Septiembre 2022
<b>INGRESOS</b>				
Ingresos por Servicios	1,414,489	1,964,894	1,563,539	2,234,068
<b>GASTOS</b>				
Salarios y Prestaciones Laborales	(203,037)	(613,964)	(214,958)	(617,694)
Gastos Generales Administrativos	(121,702)	(446,807)	(127,725)	(323,467)
Pérdida en Venta de activos			(494,534)	(494,534)
Depreciación y Amortización	(16,510)	(32,646)	(8,490)	(24,626)
Costos Financieros	(319,198)	(980,387)	(319,198)	(991,225)
Intereses ganados	1,216	3,700	1,007	3,799
Otros Ingresos	270	270	203	494,785
	(658,961)	(2,069,834)	(1,163,695)	(1,952,962)
<b>GANANCIA DE LA OPERACIÓN</b>	<b>755,528</b>	<b>(104,940)</b>	<b>399,844</b>	<b>281,106</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1,091,236</b>	<b>908,093</b>	<b>727,532</b>	<b>1,296,957</b>

Al cierre del tercer trimestre, El Emisor presenta ingresos acumulados por US\$1,965M, principalmente por los servicios de administración de proyectos, la administración general/corporativa que ofrece y las comisiones ganadas en el trimestre. Los gastos se mantienen estables comparativamente con el mismo periodo del 2022 cuando se excluye la pérdida en venta de activos por US\$494M de ese trimestre, toda vez que fue una transacción puntual. Es importante resaltar que los Ingresos Totales aumentaron 53% comparativamente entre el tercer trimestre 2023 vs 2022.

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 se mantiene a la vanguardia para que sus servicios de administración y asesoría comercial y financiera sean 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 preventa 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 nacionales e internacionales para atraer nuevos clientes, dar a conocer los servicios que ofrece y mantener la mejora continua que lo caracteriza.

## II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

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

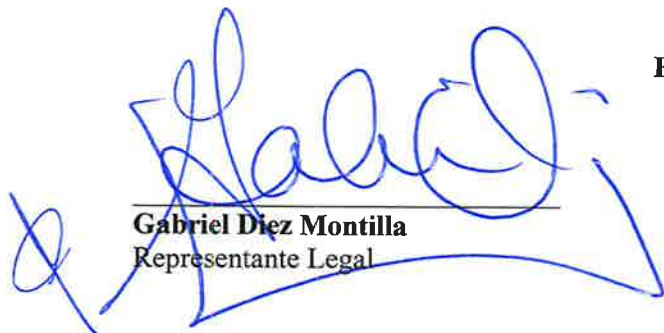
## IV PARTE: CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Se adjunta Certificación del Fiduciario.

## V PARTE: DIVULGACIÓN

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

**FIRMA(S)**



**Gabriel Diez Montilla**  
Representante Legal

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Intermedios**

**Al 30 de septiembre de 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 »

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

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

**Contenido**

---

Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y los Estados Financieros Intermedios al 30 de septiembre de 2023	1
--	---

---

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

Estado de Situación Financiera	2
Estado de Ganancia o Pérdida	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los estados financieros intermedios	6-35

---



## INFORME DE COMPILACIÓN

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

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, en el estado de situación financiera de Urban Development Group, S.A., al 30 de septiembre de 2023 y el estado de ganancia o pérdida, y estados de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 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 Diez M.  
8-398-813  
Representante Legal

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

	Notas	30/9/2023	31/12/2022
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo	4 B/.	984,874	B/. 196,346
Cuentas por cobrar	5	64,598	27,406
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	8	578,671	657,865
Impuestos pagados por anticipado		45,612	45,612
Gastos pagados por anticipado		24,195	27,979
		<u>1,697,950</u>	<u>955,208</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Mobiliario y equipo, neto	6	34,664	27,703
Propiedad de inversión, neto	7	126,355	133,005
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	8	18,308,673	18,959,499
Cuentas por cobrar - partes relacionadas, no corriente	8	905,435	1,434,465
Otros activos	9	1,364,161	1,030,452
Impuesto diferido	17	9,260	9,260
Fondo de cesantía		65,332	65,384
		<u>20,813,880</u>	<u>21,659,768</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>B/. 22,511,830</u></b>	<b><u>B/. 22,614,976</u></b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Préstamos bancarios por pagar	10,19 B/.	483,759	B/. 393,271
Intereses por pagar	10,11	231,989	32,517
Cuentas por pagar - proveedores		6,421	9,798
Cuentas por pagar - partes relacionadas	8	-	321,000
Gastos e impuestos acumulados por pagar	12	224,058	140,670
		<u>946,227</u>	<u>897,256</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Préstamos bancarios por pagar, neto de porción corriente	10	6,016,241	6,106,729
Bonos por pagar al costo amortizado	11,19	14,337,454	14,304,273
Cuentas por pagar - accionistas	8	6,844	-
Prima de antigüedad por pagar		55,409	48,017
Impuesto diferido	17	10,472	10,472
		<u>20,426,420</u>	<u>20,469,491</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>21,372,647</u>	<u>21,366,747</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital en acciones	13	10,000	10,000
Capital adicional pagado	13	20,000	20,000
Ganancias acumuladas		1,159,365	1,264,305
Impuesto complementario		(50,182)	(46,076)
Total patrimonio		<u>1,139,183</u>	<u>1,248,229</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>B/. 22,511,830</u></b>	<b><u>B/. 22,614,976</u></b>

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



URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE GANANCIA O PÉRDIDA

POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Notas	III TRIMESTRE			ACUMULADO	
	30/9/2023	30/9/2022	30/9/2023	30/9/2023	30/9/2022
Ingresos de actividades ordinarias	8, 14 B/. 1,414,489	B/. 1,563,539	B/. 1,964,894	B/. 2,234,068	
Gastos de personal	8, 15 (203,037)	(214,958)	(613,964)	(617,694)	
Gastos generales y administrativos	8, 16 (138,212)	(136,215)	(479,453)	(348,093)	
Pérdida en venta activo	-	(494,534)	-	(494,534)	
Gastos financieros	(319,198)	(319,198)	(980,387)	(991,225)	
Intereses ganados	1,216	1,007	3,700	3,799	
Otros ingresos	8 270	203	270	494,785	
(Pérdida) ganancia en operación	755,528	399,844	(104,940)	281,106	
Impuesto sobre la renta:					
Diferido	17 -	-	-	-	
Corriente	17 -	-	-	-	
<b>(PÉRDIDA) GANANCIA</b>	<b>B/. 755,528</b>	<b>B/. 399,844</b>	<b>B/. (104,940)</b>	<b>B/. 281,106</b>	

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

	Capital en acciones	Capital adicional pagado	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	10,000	20,000	(44,125)	1,145,090	1,130,965
Impuesto complementario	-	-	(1,951)	-	(1,951)
Ganancia	-	-	-	281,106	281,106
<b>SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022</b>	<b>B/. 10,000</b>	<b>B/. 20,000</b>	<b>B/. (46,076)</b>	<b>B/. 1,426,196</b>	<b>B/. 1,410,120</b>
<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)
Pérdida	-	-	-	(104,940)	(104,940)
<b>SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023</b>	<b>B/. 10,000</b>	<b>B/. 20,000</b>	<b>B/. (50,182)</b>	<b>B/. 1,159,365</b>	<b>B/. 1,139,183</b>

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

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

	<u>30/9/2023</u>	<u>30/9/2022</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Pérdida	B/. (104,940)	B/. 281,106
Conciliación de la pérdida del año con el efectivo neto utilizado de las actividades de operación:		
Gastos financieros	980,387	991,225
Depreciación y amortización	32,646	24,626
Intereses ganados	(3,700)	(3,799)
Prima de antigüedad	8,965	13,741
Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:	913,358	1,306,899
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(37,192)	(4,539)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	529,030	(509,362)
Gastos pagados por anticipado	3,784	(20,184)
Otros activos	(333,709)	(305,673)
Cuentas por pagar - proveedores	(3,377)	(6,486)
Cuentas por pagar - partes relacionadas	(321,000)	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	83,388	82,771
Efectivo provisto de las operaciones	834,282	543,426
Intereses financieros pagados	(747,734)	(756,388)
Prima de antigüedad pagada	(1,573)	(8,121)
Intereses recibidos	3,700	3,799
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	88,675	(217,284)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Construcciones en proceso	-	494,534
Adquisición de mobiliario y equipo	(32,957)	(12,885)
Fondo de cesantía	52	(2,086)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión	(32,905)	479,563
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Redención de emisión de bonos	-	(480,000)
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	650,826	(1,036,548)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	79,194	1,224,940
Cuentas por pagar - partes relacionadas	-	(238,421)
Cuentas por pagar - accionistas	6,844	(20,664)
Impuesto complementario pagado	(4,106)	(1,951)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	732,758	(552,644)
Aumento (disminución) neto del efectivo	788,528	(290,365)
Efectivo al inicio del año	196,346	432,167
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>B/. 984,874</b>	<b>B/. 141,802</b>

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

## URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 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 Avenida 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 14 de noviembre 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 NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 intermedios 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 intermedios no tendrá impacto.

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



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 intermedios. La compañía tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

**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 sobre sus estados financieros intermedios 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 NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 intermedios 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 NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 intermedios 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 intermedios 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 NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

La Administración considera que la aplicación de esta norma sobre sus estados financieros intermedios 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 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. 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 NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 ocurran.

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

	<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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 los intereses ganados ascienden a la suma de B/.1,656 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 NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 imponibles futuros estén disponibles para utilizar esas diferencias y pérdidas temporarias.

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



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



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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

**4. EFECTIVO**

Al 30 de septiembre, el efectivo está conformado de la siguiente manera:

	<u>30/9/2023</u>		<u>31/12/2022</u>
Caja menuda	B/. 450	B/.	450
Cuentas de ahorro	6,805		6,767
Cuentas de corriente	977,619		189,129
	<b>B/. 984,874</b>	<b>B/.</b>	<b>196,346</b>

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

**5. CUENTAS POR COBRAR**

Las cuentas por cobrar, están compuestas como sigue:

	<u>30/9/2023</u>		<u>31/12/2022</u>
Clientes	B/. 51,527	B/.	25,161
Otras	9,889		-
Empleados	3,182		2,245
	<b>B/. 64,598</b>	<b>B/.</b>	<b>27,406</b>
	<u>30/9/2023</u>		<u>31/12/2022</u>
Por antigüedad de saldos:			
0-30 días	B/. 30,882	B/.	11,627
31-60 días	4,016		4,123
61-90 días	11,661		4,121
Más de 90 días	4,968		5,290
	<b>B/. 51,527</b>	<b>B/.</b>	<b>25,161</b>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

6. MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

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

	<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Saldo al 30/9/2023</b>
<b>Al costo:</b>		(en balboas)	
Licencias y software	221,408	13,333	234,741
Mobiliario y equipos	235,382	19,624	255,006
Equipo rodante	13,551	-	13,551
	<u>470,341</u>	<u>32,957</u>	<u>503,298</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada:</b>			
Licencias y software	(219,394)	(2,986)	(222,380)
Mobiliario y equipos	(209,693)	(23,010)	(232,703)
Equipo rodante	(13,551)	-	(13,551)
	<u>(442,638)</u>	<u>(25,996)</u>	<u>(468,634)</u>
Valor neto	<u><b>27,703</b></u>		<u><b>34,664</b></u>
	<b>Saldo al</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Saldo al</b>
	<b>31/12/2021</b>	<b>(en balboas)</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Al costo:</b>			
Licencias y software	221,408	-	221,408
Mobiliario y equipos	214,805	20,577	235,382
Equipo rodante	13,551	-	13,551
	<u>449,764</u>	<u>20,577</u>	<u>470,341</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada:</b>			
Licencias y software	(218,185)	(1,209)	(219,394)
Mobiliario y equipos	(185,984)	(23,709)	(209,693)
Equipo rodante	(13,551)	-	(13,551)
	<u>(417,720)</u>	<u>(24,918)</u>	<u>(442,638)</u>
Valor neto	<u><b>32,044</b></u>		<u><b>27,703</b></u>

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO

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

	<u>Saldo al 31/12/2022</u>	<u>Aumento (en balboas)</u>	<u>Saldo al 30/9/2023</u>
<b>Al costo:</b>			
Oficinas	266,010	-	266,010
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Oficinas	(133,005)	(6,650)	(139,655)
	<u>133,005</u>		<u>126,355</u>
	<u>Saldo al 31/12/2021</u>	<u>Aumento (en balboas)</u>	<u>Saldo al 31/12/2022</u>
<b>Al costo:</b>			
Oficinas	266,010	-	266,010
<b>Depreciación 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 INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>30/9/2023</u>	<u>31/12/2022</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.	146,000	146,000
Promotora ADP, S.A.	115,770	181,876
Equipos y Bombas, S.A.	48,174	48,294
Promotora NW2, S.A.	19,882	33,977
Promotora New West, S.A.	13,167	15,882
Corporate Legal Advisors & Solutions	9,400	9,400
Bond Advisors, S.A.	4,780	-
Promotora Linda Vista, S.A.	2,613	16,304
Perlas Administradores, S.A.	1,674	288
Grupo de Ingenieros Contratistas, S.A.	440	375
Aurora SM Ventures, S.A.	185	-
Hidropiedra, S.A.	68	-
Constructora DFR, S.A.	24	2,018
Desarrollo 468, S.A.	-	5,987
Living 73 Development, S.A.	-	490,000
UDG Realty, S.A.	-	20,000
	<u>B/. 1,484,106</u>	<u>B/. 2,092,330</u>
Menos porción corriente	<u>578,671</u>	<u>657,865</u>
Porción no corriente	<u>B/. 905,435</u>	<u>B/. 1,434,465</u>
	<u>30/9/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Préstamos por cobrar-partes relacionadas</u>		
Paramount Development, S.A.	B/. 7,367,392	B/. 7,527,273
UDG Financial Holding, S.A.	6,228,841	6,134,238
Inmobiliaria Cavalier, S.A.	4,712,440	5,297,988
	<u>B/. 18,308,673</u>	<u>B/. 18,959,499</u>

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 le otorgó a las sociedades Paramount Development, S.A. e Inmobiliaria Cavalier, S.A., garantes de los bonos de la Serie A.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

	<u>30/9/2023</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	B/. 6,884	B/. -
	<u>30/9/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Cuentas por pagar-parte relacionada</u>		
Bond Advisors, S.A.	B/. -	321,000
	B/. -	B/. 321,000
	<u>30/9/2023</u>	<u>30/9/2022</u>
<u>Transacciones</u>		
Ingresos por servicios	B/. 481,213	B/. 439,756
Arrendamientos operativos	27,088	36,988
Honorarios Profesionales	106,000	354,000
Comisiones Ganadas	992,664	685,982
	B/. 1,606,965	B/. 1,516,726
	<u>30/9/2023</u>	<u>30/9/2022</u>
Otros ingresos	270	494,534
	B/. 270	B/. 494,534
	<u>30/9/2023</u>	<u>30/9/2022</u>
<u>Gastos generales y administrativos</u>		
Alquileres	B/. 121,500	B/. 67,500
	B/. 121,500	B/. 67,500
	<u>30/9/2023</u>	<u>30/9/2022</u>
<u>Remuneraciones a ejecutivos claves</u>		
Sueldos y otras remuneraciones	B/. 22,500	B/. 22,500
Prestaciones laborales	1,667	1,667
Prima de antigüedad e indemnización	506	506
	B/. 24,673	B/. 24,673

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

9. OTROS ACTIVOS

Al 30 de septiembre, 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/.803,104 (2022: B/.457,098).

	<u>30/9/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Adelanto por compra de nuevas oficinas	B/. 540,025	B/. 540,025
Adelanto a otros proveedores	14,708	23,716
Fideicomiso de Garantía GTIA 201-20	437,752	436,555
Fideicomiso de Garantía GTIA 201-19	365,352	20,543
Fideicomiso de Garantía Red Carpet Visa	1,000	1,000
Depósitos de garantía	265	5,265
Gastos reembolsables	5,059	3,348
	<u>B/. 1,364,161</u>	<u>B/. 1,030,452</u>

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 INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

**10. PRÉSTAMOS POR PAGAR**

Los préstamos por pagar, se detallan así:

	<u>30/9/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	
<b>Caja de Ahorros</b>			
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	
<b>Porción corriente</b>	(483,759)	(393,271)	
<b>Porción no corriente</b>	<u>B/. 6,016,241</u>	<u>B/. 6,106,729</u>	
	<b>Movimiento</b>		
<b>Movimiento de préstamos</b>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Movimiento neto del año</u>	<u>Saldo final</u>
Préstamos bancarios	<u>B/. 6,500,000</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 6,500,000</u>

Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de intereses acumulados por pagar asciende a B/.29,069 (2022: B/.32,517)



URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2023, los bonos corporativos rotativos, se detallan a continuación:

	<u>30/9/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Serie A</b>		
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	<u>14,437,000</u>	<u>14,437,000</u>
Costo de financiamiento de bonos	<u>(99,546)</u>	<u>(132,727)</u>
	<b><u>B/. 14,337,454</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 por B/.803,104 (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 septiembre de 2023, el saldo de intereses por pagar asciende a B/. 202,920

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

**12. GASTOS E IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

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

	<u>30/9/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Prestaciones laborales	B/. 112,698	B/. 96,740
ITBMS por pagar	73,512	2,419
Contribuciones sociales	16,059	22,011
Adelanto recibido de clientes	17,000	17,000
Otros gastos acumulados	4,789	2,500
	<b><u>B/. 224,058</u></b>	<b><u>B/. 140,670</u></b>

**13. CAPITAL EN ACCIONES**

	<u>30/9/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
100 acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación con valor nominal de B/.100 cada.	<b><u>B/. 10,000</u></b>	<b><u>B/. 10,000</u></b>

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

**14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

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

	<u>30/9/2023</u>	<u>30/9/2022</u>
Servicios de administración de proyectos (i)	B/. 472,265	B/. 822,953
Servicios de administración corporativa (i)	260,935	302,783
Honorarios profesionales de asesoría (i)	137,000	354,000
Comisiones en ventas (i)	992,934	685,982
Arrendamiento operativo de inmueble (ii)	27,160	27,309
Arrendamientos operativos de vallas (iii)	9,900	9,900
Arrendamientos operativos infraestructura (iv)	64,700	31,141
	<b><u>B/. 1,964,894</u></b>	<b><u>B/. 2,234,068</u></b>

- (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.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (CONTINUACIÓN)

- (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>30/9/2023</u>		<u>30/9/2022</u>
Sueldos y otras remuneraciones	B/. 437,553	B/.	440,264
Prestaciones laborales	78,627		77,881
Contribuciones sociales	71,674		69,817
Otros beneficios	14,945		15,990
Prima de antigüedad	8,965		8,736
Indemnización y preaviso	2,200		5,006
	<u>B/. 613,964</u>	B/.	<u>617,694</u>

16. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

	<u>30/9/2023</u>		<u>30/9/2022</u>
Alquiler	B/. 123,300	B/.	69,300
Honorarios por servicios administrativos	109,922		66,559
Impuestos	58,084		57,888
Reparaciones y mantenimiento	40,915		26,552
Depreciación y amortización	32,646		24,626
Amortización de licencias y software	22,618		37,859
Anuncios, vallas y pautas	16,056		-
Misceláneos	13,889		10,106
Capacitación de personal	10,233		2,279
Teléfono, electricidad, internet y fax	9,736		7,190
Cuotas y suscripciones	8,936		11,405
Combustible	8,906		8,707
Papelería y útiles de oficina	5,592		3,361
Transporte y viajes	4,801		3,824
Atenciones	3,613		2,048
Tarifa de Supervisión de valores	3,000		3,000
Seguros	2,189		7,080
Limpieza	1,693		2,616
Gastos bancarios	1,648		1,397
Cafetería	1,600		1,076
Gastos legales	76		1,220
	<u>B/. 479,453</u>	B/.	<u>348,093</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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%)	<u>3,615,012</u>	<u>2,146,675</u>
Menos 95.33%	<u>(3,446,191)</u>	<u>(2,046,425)</u>
Renta neta gravable (4.67%)	<b><u>B/. 168,821</u></b>	<b><u>B/. 100,250</u></b>
Impuesto causado – CAIR 25%	<b><u>B/. 42,205</u></b>	<b><u>B/. 25,062</u></b>

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

17. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (CONTINUACIÓN)

A continuación, mostramos el respectivo detalle:

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

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

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
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	<u>B/. 10,472</u>	<u>B/. 10,243</u>

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;

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

17. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (CONTINUACIÓN)

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

18. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas para identificar y analizar los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía, para fijar los límites de riesgo y controles que se consideran apropiados, y para darle seguimiento a los riesgos y al cumplimiento de los límites.

Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas de entrenamiento y administración y procedimientos, tiene la finalidad de desarrollar un ambiente constructivo de control y disciplina en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

**18. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)**

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

**18. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)**

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.

**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.





**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

**19. VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)**

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

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 valuación 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 valuación 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.

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

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, 12 de Octubre 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 Septiembre 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 Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-01063-1		437,752.00		
Cuenta de Ahorros	50-333-01064-8		365,352.16		
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			<b>23,646,104.16</b>		

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.	25/09/2027
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.	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 2024
033-001-000128077-000014	Cía. Internacional de Seguros	30 de octubre 2023
01-83-356 01-45-2750	Banesco seguros	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	mar-23	Jun-23	Sep-23
Bienes Inmuebles	142%	142%	142%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**

  
Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones

  
Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

