

X Development, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2023

(Con Informe del Auditor Público Autorizado)

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

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters, located in the bottom right corner of the page.

X Development, S.A.

CONTENIDO

Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y los Estados Financieros Intermedios al 31 de marzo de 2023 I - III

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Intermedios	5 - 14

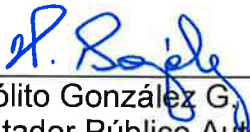


INFORME DE COMPILACIÓN

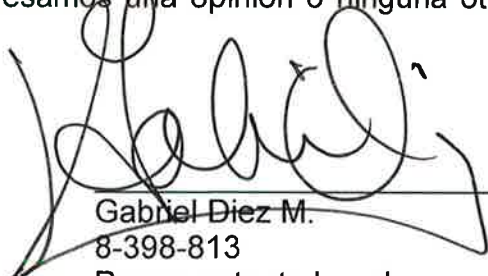
Señores
Junta Directiva
X Development, S.A.
Panamá, República de Panamá

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 X Development, S.A., al 31 de marzo de 2023 y el estado de ganancias y pérdidas, y estados de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los tres meses terminados al 31 de marzo 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 Díez M.
8-398-813
Representante Legal

5 de junio de 2023
Panamá, República de Panamá

X Development, S.A.

Estado de Situación Financiera

31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	31/3/2023	31/12/2022
Activos Corrientes			
Efectivo	5, 11	14,916	11,000
Gastos pagados por adelantado		23,529	-
Total de activos corrientes		<u>38,445</u>	<u>11,000</u>
Activos Corrientes No Corrientes			
Costo de construcción en proceso		239,718	97
Total de activos no corrientes		<u>239,718</u>	<u>97</u>
Total de activos		<u>278,163</u>	<u>11,097</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores	6, 11	21,401	268
Total de pasivos corrientes		<u>21,401</u>	<u>268</u>
Pasivos No Corrientes			
Cuentas por pagar compañía relacionada	7	251,375	4,426
Total de pasivos no corrientes		<u>251,375</u>	<u>4,426</u>
Total de pasivos		<u>272,776</u>	<u>4,694</u>
Patrimonio			
Acciones de capital	8	10,000	10,000
Déficit acumulado		(4,613)	(3,597)
Total de patrimonio		<u>5,387</u>	<u>6,403</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>278,163</u>	<u>11,097</u>

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



X Development, S.A.

Estado de Ganancias o Pérdidas Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 (Cifras en Balboas)

	Notas	I Trimestre		Acumulado	
		31/3/2023	31/3/2022	31/3/2023	31/3/2022
Gastos					
Gastos generales y administrativos	9	(1,016)	-	(1,016)	-
Total de gastos		(1,016)	-	(1,016)	-
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(1,016)	-	(1,016)	-
Impuesto sobre la renta	10	-	-	-	-
Pérdida neta		(1,016)	-	(1,016)	-



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



X Development, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones de capital</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	(2,494)	(2,494)
Emisión de acciones	10,000	-	10,000
Pérdida – 2022	-	(1,103)	(1,103)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,000	(3,597)	6,403
Pérdida – 2023	-	(1,016)	(1,016)
Saldo al 31 de marzo de 2023	10,000	(4,613)	5,387

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



X Development, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	31/3/2023	31/3/2022
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida		(1,016)	-
Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:		(1,016)	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Gastos pagados por adelantado		(23,529)	-
Costos de construcción en proceso		(239,621)	-
Cuentas por pagar a proveedores		21,133	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(243,033)	-
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Cuentas por pagar compañía relacionada		246,949	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		246,949	-
Aumento neto del efectivo		3,916	-
Efectivo al inicio del año		11,000	-
Efectivo al final del año	5	<u>14,916</u>	<u>-</u>



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

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

X Development, S.A. (la Compañía) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta la Escritura Pública No.4651 del 17 de febrero de 2014.

X Development, S.A. se dedica principalmente a la administración y venta de bienes inmuebles propios.

La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 60, PH Fortune Plaza. La Compañía, no mantiene empleados, la unidad de negocio del proyecto en desarrollo es ejercido por personal ejecutivo de compañías relacionadas.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 5 de junio 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. Base de preparación

Los estados financieros intermedios han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Compañía presenta los estados de ganancias o pérdidas usando la clasificación por función de gastos. La Compañía cree que este método proporciona información 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.

La Compañía presenta y clasifica todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez.

Base de medición

Los estados financieros intermedios han sido preparados sobre la base del costo histórico.

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros intermedios están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros intermedios, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de la Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de ganancias o pérdidas durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros intermedios, se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

Efectivo

Comprenden los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Costos de Construcción en Proceso

Comprenden a desembolsos incurridos y adquiridos para la obra de desarrollo y construcción, incluyendo los costos de ingeniería y otros costos son capitalizables. Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado.

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos, cuentas por pagar y préstamos por pagar. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, documentos y préstamos por pagar.

Medición subsecuente de los pasivos financieros

Documentos, préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los documentos y préstamos por pagar, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

Baja de pasivos financieros

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.

Acciones comunes

Las acciones comunes son acciones nominativas sin valor nominal, la Compañía clasifica las acciones comunes, como patrimonio.



X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

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.

Impuesto sobre la renta

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

(Continúa)



X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.



X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

4. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2022.

La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.

- *NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).*

La modificación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo prohíbe a una entidad deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de vender elemento producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está “probando si el activo es funcionando correctamente” cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación.

Las entidades deben revelar por separado los montos de los ingresos y costos relacionados con elementos producidos que no son un resultado de las actividades ordinarias de la entidad.

- *NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).*

La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato, como una *asignación* de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer un separado una provisión por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que ha ocurrido sobre los bienes utilizados en el cumplimiento del contrato.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros intermedios de la Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

(Continúa)



X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la(s) Compañía(s) no ha(n) decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

- *NIF 1 – Aplicación de NIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIF por primera vez).*
- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).*
- *NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).*

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros intermedios.

5. Efectivo

	31/3/2023	31/12/2022
Banco Aliado, S.A.	8,197	11,000
Banco General, S.A.	6,719	-
	<u>14,916</u>	<u>11,000</u>

6. Cuentas por pagar a proveedores

Corresponden a los saldos a favor de proveedores por servicios facturados, como también, obligaciones devengadas al cierre del período. Al 31 de marzo 2023 estas cuentas ascienden a B/.21,401 (Al 31 de diciembre de 2022: B/.268).

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

7. Saldo entre compañía relacionada

Los saldos y transacciones entre compañías relacionadas, se presentan a continuación:

Saldo	31/3/2023	31/12/2022
Cuentas por pagar:		
UDG Financial Holdings, S.A.	<u>251,375</u>	<u>4,426</u>

Términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

8. Acciones de capital

El capital autorizado de la Compañía es de Diez Mil (10,000) acciones comunes, únicamente nominativas sin valor nominal.

9. Gastos generales y administrativos

A continuación, los gastos generales y administrativos, desagregados:

	31/3/2023	31/3/2022
Honorarios profesionales	750	-
Comisiones	150	-
ITBMS	66	-
Cargos bancarios	50	-
	<u>1,016</u>	<u>-</u>

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

10. 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.

El Código Fiscal Artículo 701 – Para los efectos del cómputo del impuesto sobre la renta en los casos que a continuación se mencionan se seguirán las siguientes reglas:

- a. En los casos de ganancia por enajenación de bienes inmuebles, la renta gravable será la diferencia entre el valor real de venta y la suma del costo básico del bien y de los gastos necesarios para efectuar la transacción.

Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, el impuesto sobre la renta aplicado sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, las que solo aplican para venta de viviendas y locales comerciales nuevos, así:

Valor de la vivienda nueva	Tarifa
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/.35,000 hasta B/.80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

Las tarifas antes mencionadas aplican para permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010.

Este impuesto se pagará antes de la inscripción de la compraventa en el Registro Público de Panamá.



X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

11. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	31/3/2023		31/12/2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activo:				
Efectivo	14,916	14,916	11,000	11,000
Pasivo:				
Cuentas por pagar a proveedores	21,401	21,401	268	268

El valor en libros del efectivo y las cuentas por pagar a proveedores, se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

12. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración de la Compañía se describen a continuación:

a) Riesgo de la tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés que están fuera de control de la Administración.

b) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

(Continúa)

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

La Compañía monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá la Compañía de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y de los financiamientos bancarios.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final flourish, positioned to the right of the main text block.