



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DICIEMBRE 2020
RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)

VALORES REGISTRADOS: CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN's por el monto de B/. 17,000,000; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN's por el monto de B/. 10,000,000; CNV 40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN's por el monto de B/. 5,000,000; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto de B/. 12,000,000; CVN 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN's por el monto de B/. 25,000,000; CNV 495-10 de 26 de noviembre de 2010 de Bonos Rotativos Corporativos por el monto de B/. 20,000,000; CNV-35 de 11 de febrero de 2011 de Bonos Corporativos por el monto de B/. 10,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/. 45,000,000 (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 302-5466
Fax 263-6547

CONTACTO DEL EMISOR: Lic. Victor Espinosa

DIRECCION DEL EMISOR: Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Vía España y Calle 50, La Cresta, Bella Vista.

DIRECCION DEL CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: E-Mail: vespinos@unesa.com
WEB SITE: www.unesa.com

1 PARTE

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (Grupo SUCASA) son empresas que desarrollan diferentes negocios. La actividad más importante que realizan es la construcción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad es la de hotelería, correspondiente a la operación de un hotel de la cadena Country Inn & Suites, al vencerse el contrato con la cadena Country Inns & Suites, se tomó la decisión de afiliare el hotel Amador bajo la franquicia Radisson, a partir del 12 de julio de 2018, dicho hotel comenzó a operar bajo el nombre de "Radisson Hotel Panama Canal, ubicado en el sector de Amador; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro.

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre 2020, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.85 (activo circulante/ pasivo circulante), superior al que teníamos al 30 de septiembre que era de 1.81. Al cierre del cuarto trimestre de 2020 el capital de trabajo sumaba B/. 56,506,563, menor al que teníamos en septiembre 2020 que era de B/. 56,683,251. Durante el cuarto trimestre del año 2020 el índice de liquidez se mantuvo muy positivo, reflejando que la empresa tiene amplia capacidad para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo. Esta situación es importante destacar en estos momentos cuando las actividades económicas del país se han visto muy afectadas por las medidas de cuarentena sanitaria ordenadas por el Gobierno Nacional para proteger a la población del contagio del virus COVID-19. En nuestro caso, durante el cuarto trimestre mantuvimos operando todas nuestras unidades de negocios, aunque algunas con sus actividades reducidas. Durante el cuarto trimestre el Hotel de Amador era utilizado por el MINSA como hospital para albergar a pacientes contagiados por el COVID-19, y el hotel de Bocas del Toro se mantuvo cerrado.

Al 31 de diciembre 2020 el total del Activo Circulante era de B/. 123,252,994, representando una disminución de B/. 3,785,186 (2.98%), comparado con el saldo que teníamos al 30 de septiembre, que sumaba B/. 127,038,180. El nivel del activo circulante se ha mantenido muy positivo.

Nuestros activos corrientes se afectan principalmente por el efectivo; el valor de los inventarios de viviendas terminadas, y las construcciones en proceso. Al 31 de diciembre 2020 el monto del efectivo sumaba B/. 6,418,798, reflejando un incremento de B/. 971,514 (17.83%) al compararlo con los B/. 5,447,284 que teníamos al 30 de septiembre. Esta situación refleja el incremento en el flujo de caja por la venta de viviendas durante el cuarto trimestre al reactivarse la construcción.

El valor de las unidades de viviendas terminadas, y en proceso de construcción al 31 de diciembre 2020, ascendieron a la suma de B/. 101,654,190, reflejando una reducción de B/. 4,956,489 (4.65%) comparado con lo que teníamos al 30 de septiembre que sumaban B/. 106,610,679. Esta situación refleja que durante el cuarto trimestre se redujo el volumen de viviendas en construcción, al irse completando las que estaban pendientes por terminar.

Desglosando en detalle tenemos que el valor de las construcciones en proceso al 31 de diciembre 2020 era de B/. 64,626,765, comparado con las del 30 de septiembre que ascendían a B/. 72,078,076, lo cual representa una disminución de B/. 7,451,311 (10.34%) durante el cuarto trimestre. El valor de las construcciones en proceso refleja los trabajos de urbanización, y construcción de viviendas, que se están realizando. En el caso de las viviendas individuales el tiempo de construcción es menor que cuando se trata de edificios, cuyo ciclo de construcción y terminación toma más tiempo.

Las viviendas terminadas en inventario al 31 de diciembre 2020 tenían un valor de B/. 37,027,425, un incremento de B/. 2,494,822 (7.22%), comparado con las que teníamos al 30 de septiembre que sumaban B/. 34,532,603. Este aumento se produce debido a que la entrega de las viviendas terminadas a sus compradores, se atrasa en algunos casos en la medida que se actualiza la situación laboral de los clientes.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de diciembre 2020 sumaban B/. 6,436,124, y corresponden en su gran mayoría a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Al 30 de septiembre de 2020 el monto por cobrar sumaba B/. 4,525,893, lo cual refleja un incremento de B/. 1,910,231 (42.21%) durante el cuarto trimestre. Luego que se entregan las viviendas, y se firman las escrituras de compra-venta requeridas, estas se presentan al Registro Público. Cuando las

escrituras son inscritas, se envían a los bancos correspondientes para el pago de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente es muy rápido, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar a clientes.

El total del Pasivo Corriente al 31 de diciembre 2020 era de B/. 66,746,431 lo cual representa una disminución de B/. 3,608,498 (5.13%) comparado al del 30 de septiembre que fue de B/. 70,354,929. Esta disminución en el Pasivo Corriente durante el cuarto trimestre, resulta por la reducción en los préstamos y valores emitidos por pagar, lo cual refleja la estrategia financiera de refinanciar a largo plazo algunas obligaciones corrientes a fin de fortalecer el flujo de caja.

Al 31 de diciembre de 2020 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/. 37,944,652, representando una disminución de B/. 4,377,808(10.34%) comparado con el saldo de B/. 42,322,460 adeudado al 30 de septiembre.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de diciembre de 2020 ascendió a la suma de B/. 2,341,592, reflejando un aumento de B/. 641,765 (37.75%) comparado con el saldo al 30 de septiembre, que era de B/. 1,699,827. Esta situación refleja el incremento de las construcciones de viviendas durante el cuarto trimestre. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactados, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

Los índices de liquidez del Grupo SUCASA se mantienen muy positivos al 31 de diciembre 2020, lo cual nos permitirá hacerle frente a todos nuestros compromisos y obligaciones a corto plazo.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2020 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 151,822,507, reflejando un aumento de B/. 1,957,284 (1.31%) comparado con lo reportado el al 30 de septiembre, que fue de B/. 149,865,223. Las utilidades retenidas durante el cuarto trimestre se incrementaron en B/. 1,957,284, resultado de las ganancias del período. Los valores totales de los activos al 31 de diciembre de 2020 sumaban B/. 280,063,444, representando una disminución de B/. 3,911,948 (1.38%), comparado con los que reflejamos al 30 de septiembre, que era de B/. 283,975,392. Esta reducción durante el cuarto trimestre 2020 se debe a principalmente a la disminución en el valor de nuestras construcciones en proceso al irse completando la terminación de las viviendas.

Al 31 de diciembre 2020 los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/. 81,051,915, representado un valor igual al que teníamos al 30 de septiembre. Estas propiedades representa un inventario de terrenos para desarrollar a largo plazo, lo cual nos asegura la materia prima requerida para el desarrollo de nuestros programas de viviendas a corto y mediano plazo.

Al 31 de diciembre 2020 el Efectivo sumaron B/. 6,418,798, reflejando un aumento de B/. 971,514 (17.83%), comparados con los B/. 5,447,284 que teníamos al 30 de septiembre. El incremento del efectivo refleja la reactivación de nuestras actividades durante el cuarto trimestre.

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre 2020 sumaban B/. 54,969,344, reflejando un aumento de B/. 2,665,806 (5.10%) al compararlo con lo que teníamos al 30 de septiembre que era B/. 52,303,538. El incremento en las cuentas por cobrar se debe al aumento de viviendas entregadas durante el cuarto trimestre, algunas de las cuales estaban pendientes de pago al 31 de diciembre.

El valor de los Inmuebles, Mobiliarios y Equipos era de B/. 24,386,243 al 31 de diciembre 2020, B/. 687,108 (2.74%) menos de los B/. 25,073,351 que teníamos al 30 de septiembre. Durante el año 2020 no se hicieron nuevas inversiones en estos activos, por lo que las disminuciones de sus valores reflejan los cargos por depreciación.



El valor de los inventarios al 31 de diciembre 2020 era de B/. 101,654,190, representando una disminución de B/. 4,956,489 (4.65%) comparado con el saldo que teníamos al 30 de septiembre, que sumaba B/. 106,610,679. La reducción en los inventarios refleja principalmente la disminución de las construcciones en proceso, al normalizarse la entrega de las viviendas terminadas.

El total de los pasivos al 31 de diciembre 2020 sumaron B/. 128,240,937 representando una reducción de B/. 5,869,232 (4.38%) comparado con lo reportado al 30 de septiembre, que fueron B/. 134,110,169. La disminución en los pasivos se debió principalmente a que durante el cuarto trimestre se redujeron los préstamos y valores comerciales por pagar.

Al 31 de diciembre 2020 el total de las cuentas por pagar sumaba B/. 22,468,029 reflejando un incremento de B/. 1,090,572 (5.10%) comparado con lo adeudado al 30 de septiembre, que era de B/. 21,377,457.

El saldo de los arrendamientos financieros al 31 de diciembre 2020 sumaba B/. 1,480,913, reflejando una reducción de B/. 294,792 (16.60%) comparado con el monto adeudado al 30 de septiembre, que era de B/. 1,775,705. Esta situación refleja que no se están adquiriendo nuevos equipos debido a que los que tenemos son suficientes, y adecuados, para las urbanizaciones que desarrollamos actualmente.

Los montos de los Bonos por pagar al 31 de diciembre 2020 sumaron B/. 44,466,917, reflejando una reducción B/. 2,317,469 (4.95%), comparado con lo adeudado al 30 de septiembre que era de B/. 46,784,386. Esta situación se produce debido a que durante el cuarto trimestre no se realizaron inversiones en activos fijos.

Al 31 de diciembre 2020 el total de los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar (VCN'S) sumaban B/. 52,107,021, reflejando una disminución de B/. 4,106,678 (7.31%) comparado con lo que teníamos pendiente al 30 de septiembre que era B/. 56,213,699. Esta reducción en la deuda refleja la mejora en los ingresos, resultado la paulatina normalización de las actividades que realiza la empresa.

La porción del pasivo correspondiente a la deuda financiera a corto y largo plazo representó el 75.31% del total del pasivo al 31 de diciembre 2020, 1.49% menos a lo reflejado el 30 de septiembre, que era el 76.80%.

El grupo UNESA financia sus operaciones mediante préstamos otorgados por varios bancos locales; con la emisión Valores Comerciales Negociables; Bonos a largo plazo, los cuales se colocan en el mercado de valores. Los financiamientos bancarios a corto plazo, y los VCN, se utilizan para cubrir las necesidades de Capital de Trabajo. Los préstamos bancarios a largo plazo, y los Bonos, se emiten para financiar las compras de terrenos y otras inversiones en activos fijos.

Al 31 de diciembre 2020 la situación económica del país a corto plazo todavía se mantiene incierta, aunque se proyecta una lenta recuperación durante los próximos meses. Sin embargo, nuestros niveles positivos de liquidez, y las facilidades de crédito bancario que mantenemos disponibles, nos permitirán continuar funcionando adecuadamente.

La razón deuda/patrimonio al 31 de diciembre 2020 era de 84.47%, menor a la que reflejamos al 30 de septiembre, que era 89%. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera de SUCASA, que es conservadora.

En algunos casos de inversiones importantes para compra de terrenos para la construcción de proyectos de viviendas, que se mantendrán en inventario por varios años sin desarrollar, se financian mediante la emisión de acciones comunes tipo B de Unión Nacional de Empresas, S. A., para no afectar la liquidez de la empresa, situación que no ocurrió durante el cuarto trimestre de 2020.

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Durante el mes de diciembre 2020 se implementaron nuevas medidas de confinamiento para controlar el rebote de contagios del Corona Virus, tales como; de toque de queda, limitación de salida de personas por género, y cuarentena total, lo cual afectó nuestros resultados para el cuarto trimestre. Al 31 de diciembre manteníamos empleados suspendidos, la mayor parte de ellos en nuestras unidades de hoteles.

Nuestros ingresos totales para el cuarto trimestre del año 2020 sumaron B/. 20,217,029 lo cual representó un incremento de 40.07% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 14,433,281. Los ingresos trimestrales de las unidades de negocios reflejan los resultados de sus actividades que tienen ciclos operativos diferentes. Los ingresos del cuarto trimestre aumentaron impulsados por la unidad de viviendas, que reinició los trabajos de construcción a finales de mes septiembre, lo cual permitió incrementar la entrega de las casas terminadas. Durante el cuarto trimestre se mantuvieron operando, total o parcialmente, todas nuestras unidades de negocios. Durante el cuarto trimestre de 2020 los ingresos de viviendas y hoteles se incrementaron.

Durante el cuarto trimestre del año 2020, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/. 1,957,284, mientras que durante el trimestre anterior fueron de B/. 1,239,765, reflejando un incremento de 57.88%. En el cuarto trimestre del año 2020 la unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad. Las unidades de hoteles, tuvieron pérdidas durante el cuarto trimestre.

Durante el cuarto trimestre de 2020 las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 9.68%, comparado con el trimestre anterior que tuvo margen de 8.59%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que se incrementen o disminuyan sus ingresos; aumenten sus costos operativos; o que reflejen pérdidas en sus operaciones.

VIVIENDAS:

A partir del 1 de octubre abrimos nuestras oficinas de venta para atender personalmente a las personas interesadas en adquirir nuestras viviendas. Los trabajos de construcción se reactivaron el pasado 7 de septiembre, por lo que durante el cuarto trimestre la actividad relacionada con la venta de viviendas funcionó normalmente. Durante las celebraciones de navidad y año nuevo se volvieron a implementar medidas de confinación, y cuarentena total hasta el 15 de enero, lo cual tendrá su efecto negativo durante el primer trimestre de 2021.

Las ventas totales de viviendas correspondientes al cuarto trimestre del año 2020 ascendieron a B/. 20,080,574, reflejando un incremento de 39.91% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 14,352,626. Las ventas trimestrales corresponden a las viviendas que efectivamente son entregadas a sus compradores durante ese periodo. Durante el cuarto trimestre se fueron terminando las viviendas que se encontraban en la última etapa de construcción. Los ingresos de muchos de los compradores originales de las viviendas fueron afectados por los cierres económicos, y ya no calificaban para que el banco les financiara la compra de su vivienda. Para no atrasar la entrega de las viviendas durante el cuarto trimestre, se reemplazaron los clientes que ya no calificaban por otros que habían reservado viviendas con fecha de entregas posteriores, y que mantenían las condiciones requeridas para que el banco les otorgara la hipoteca.

Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización. Para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Este ciclo puede variar en la medida que se atrase la construcción, y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos, planos, y actas requeridos por las instituciones públicas nacionales y municipales. Las viviendas se reflejan como ventas cuando efectivamente se entregan al cliente, lo cual no ocurre en muchos casos cuando la casa se termina, sino al obtenerse los permisos de ocupación.

Este ciclo se ha visto afectado a partir del mes de marzo de 2020 cuando se confirmó el primer caso del Corona virus en nuestro país, por lo que el gobierno nacional procedió a implementar una serie de medidas de cuarentena, restricciones, y confinamientos, que han impactado nuestros programas de construcción y entrega de las viviendas.

La venta de viviendas representó 99.33% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2020.

Durante el cuarto trimestre del año 2020 la actividad de venta de viviendas reflejó una utilidad de B/. 3,279,876, reflejando un incremento de 36.10%, comparado con el trimestre anterior que fue de B/. 2,409,908. En el cuarto trimestre la actividad tuvo un margen positivo de 16.33%, mientras que durante el tercer trimestre fue de 16.79%

El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones, y por la composición de los valores de las viviendas que se entregan durante el trimestre. La actividad de viviendas tiene gastos fijos altos, por lo que las variaciones entre las ventas y utilidades no son proporcionales. En la medida que se reducen las ventas de las viviendas, los márgenes de utilidad disminuyen en mayor proporción. Y en el caso contrario, en la medida que se incrementan los ingresos, las utilidades aumentan en mayor escala. Durante el año 2020 se han producido otros costos relacionados con las medidas sanitarias implementadas por el gobierno nacional con el fin de controlar los contagios del COVID 19, las cuales han afectado los márgenes de rentabilidad de la actividad.

Durante el cuarto trimestre del año 2020 la utilidad correspondiente a la venta de viviendas (B/ 3,279,876) representó el 167.57% del total de las utilidades del Grupo SUCASA (B/.1,957,284).

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el cuarto trimestre del año 2020 fueron de B/. 136,455 lo cual representó un incremento de 69.18%, al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/. 80,655. El hotel Playa Tortuga, ubicado en isla Colón, Bocas del Toro, se mantiene cerrado. A solicitud del Ministerio de Salud se mantiene operando el hotel ubicado en Amador, el cual está siendo utilizado como hospital para personas infectadas con el virus del COVID-19. Los ingresos de los hoteles representaron el 0.67% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al cuarto trimestre del año 2020.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (-B/. 1,322,592) durante el cuarto trimestre del año 2020, representando un incremento de 13.03% sobre la del trimestre anterior que fue de (-B/. 1,170,143). Las pérdidas de los hoteles (-B/. 1,322,592) representaron el 67.57% de las utilidades netas (B/. 1,957,284) del Grupo SUCASA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2020. Durante el cuarto trimestre del año 2020 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 969.25% comparado con el del trimestre anterior que fue de 1,450.80%.

Las proyecciones de los hoteles al finalizar el cuarto trimestre de 2020, se ven muy negativas. Las actividades turísticas se encuentran paralizadas con los vuelos limitados, y la llegada de cruceros suspendidos. A partir del 12 de octubre el gobierno nacional autorizó la apertura de la aviación internacional, igual que los hoteles, moteles, y sitios de hospedaje. Sin embargo, las perspectivas a corto y mediano plazo de la actividad turística, se ven muy negativas. Se espera que el turismo interno se reactive primero, pero en el caso del turismo internacional no sabemos cómo esta crisis sanitaria afectará la intención de las personas para viajar a Panamá en el futuro, luego que se levanten algunas restricciones de movilidad que todavía se mantienen.

D) ANALISIS DE PERSPECTIVAS

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) estima que Panamá será el tercer país con mayor contracción económica en América Latina durante el año 2020, después de Venezuela y Perú. Esta situación obedece a las severas medidas de confinamiento y cierres de económicos que se han implementado en el país. Si bien es cierto que en los meses de septiembre y octubre se reactivaron sectores económicos importantes, para finales de año se volvieron a implementar medidas de restricción de la movilidad debido a repuntes en los índices de contagio de COVID 19. Además, en diciembre se implementó la suspensión de todas las actividades económicas a nivel nacional los días 25 a 27 de diciembre, y del 31 de diciembre 2020 al 4 de enero de 2021. Posteriormente esta cuarentena total de suspensión de labores se extendió hasta el día 14 de enero en las provincias de Panamá y Panamá Oeste. Estas medidas tendrán un efecto negativo en el desarrollo económico del país durante el primer trimestre del año 2021.

Basados en informes presentados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo, el Producto Interno Bruto del país se contrajo en 20.4% de enero a septiembre de 2020. Durante el segundo y tercer trimestre el PIB se reflejó crecimiento negativo, por lo que técnicamente el país está en recesión económica. Al 30 de septiembre importantes sectores económicos tuvieron resultados negativos afectando la generación de empleos. Así tenemos que al 30 de septiembre la construcción se contrajo en 52.9%; los hoteles y restaurantes disminuyeron en 51.4%; las industrias manufactureras cayeron en 26.2%; el comercio al por mayor y por menor se redujo en 24.6%; y las actividades de transporte, almacenamiento y comunicaciones se contrajeron en 6.7%. El total de las actividades mencionadas anteriormente representan el 53% del PIB. Hubo otras actividades que tuvieron crecimiento positivo al completarse el tercer trimestre del año 2020, como lo fueron; la explotación de minas y canteras que se incrementó en 23.2%; los servicios gubernamentales crecieron en 9.2%; y los servicios de salud privada que aumentaron en 4%.

Proyectando los resultados para fin de año se estima que durante el año 2020 la economía panameña se contraerá en 14.6%; la tasa de desempleo pudiera aumentar hasta 25%; el déficit fiscal se ubicará en 10.5%; la deuda pública como porcentaje del PIB será del 64.7%; y la inflación se mantendrá baja en (-0.7%). Asumiendo que para el próximo año se vayan flexibilizando las medidas de confinamiento, y se reactiven todas las actividades económicas, se proyecta que el PIB tendría un crecimiento de 7.3% en el 2021 y 5.6% en el 2022.



A continuación, vamos a referirnos cómo ha sido el desempeño durante el 2020 de la construcción; restaurantes; y hoteles, que son las actividades más importantes que desarrolla nuestro grupo de empresas.

Para evitar la propagación del Corona Virus las construcciones fueron suspendidas a partir del mes de marzo, y se reactivaron el 7 de septiembre. Según informes del Instituto Nacional de Estadística y Censo entre los meses de enero a octubre 2020 se aprobaron a nivel nacional construcciones por un monto total de B/. 416.7 millones, lo que representa una caída de 59% al compararlo con lo aprobado en el mismo periodo del 2019. Estos datos solo se refieren a inversiones privadas, por lo que no se incluyen los proyectos de inversión estatal. Durante estos meses se aprobaron más proyectos residenciales que no residenciales, pero en ambos casos las aprobaciones se redujeron sustancialmente. Así tenemos que las obras residenciales aprobadas hasta el mes de octubre sumaron B/, 229.9 millones, un 62.5% menos que las del año anterior. Los proyectos no residenciales totalizaron B/. 186.8 millones, representando una reducción de 53.7% comparado con el mismo periodo de 2019. Esta situación refleja que se proyecta que la demanda por nuevas viviendas se reducirá resultado del deterioro económico que afecta a muchas familias, que pudieran estar interesadas en adquirir su casa propia. Además, actualmente existe en el mercado un alto inventario de viviendas terminadas sin vender, aunque se espera que esta situación pudiera mejorar con la reglamentación de ley de Arrendamiento Inmobiliario ya aprobada, que facilitaría el acceso a una vivienda a personas interesadas pero que no cuentan con los recursos requeridos para comprarlas. A partir del 28 de septiembre se permitió la apertura de los restaurantes para atender presencialmente a sus clientes. Esta apertura se hizo con la implementación de ciertas medidas sanitarias, y con un distanciamiento de 2 metros entre las mesas, lo cual reduce la cantidad de personas que pueden atender. La asistencia de visitantes a los restaurantes también ha sido afectada negativamente, por las horas de toque de queda, salidas por género, y cuarentena total que el MINSA ha decretado en diferentes momentos. Según informes de la Asociación de Restaurantes y Afines de Panamá se estima que cerca de 1,700 locales dedicados a la venta de alimentos preparados no volvieron abrir, lo cual representa el 25% de los 7 mil que operaban antes del mes de marzo, cuando se implementaron las medidas de cuarentena total. Se estima que el promedio de las ventas de los restaurantes que actualmente están operando representa el 40% de su capacidad.

A partir del 12 de octubre 2020 se autorizó la apertura de los hoteles y moteles. No hay duda que el turismo ha sido la actividad que ha resultado más afectada por la pandemia del COVID 19. Los vuelos se suspendieron a nivel nacional e internacional; se implementaron medidas de cuarentena que impidieron el movimiento de viajeros a diferentes regiones del país; se cerraron playas y lugares de esparcimiento público; se estableció el toque de queda que impedía la salida de los visitantes de sus habitaciones; y Panamá ha sido uno de los países de América con mayor infestación del virus. Panamá cuenta con una oferta de 32 mil habitaciones para hospedaje público de las cuales 22 mil están en la provincia de Panamá. El resto se ubican principalmente en las playas del Pacífico, Pedasí, Bocas del Toro, y la provincia de Chiriquí. Según la Asociación Panameña de Hoteles (APATEL) solo el 32% de los hoteles habían abierto al público al 31 de diciembre 2020, y la ocupación promedio de esos hoteles ha sido de solo el 4%. Según se proyecta, la recuperación de la actividad turística será lenta y prolongada.

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para el año 2021. Basados en el entorno económico al final del año 2020, estimamos los siguientes resultados para nuestras diferentes unidades de negocios al 31 de diciembre de 2021. Estas proyecciones las vamos actualizando trimestralmente en base a los resultados reales que se obtienen, los cuales durante este último año han sido muy afectados por las

restricciones, cuarentenas, y cierres de empresas resultado de las medidas que se han estado implementando para controlar los contagios del Covid-19.

PROYECCIONES DE INGRESOS Y UTILIDADES 2021:

UNIDAD	INGRESOS PROYECTADOS	UTILIDAD PROYECTADA
VIVIENDA	96,000,696	14,835,196
HOTELES	7,034,000	(2,964,408)
TOTAL	103,034,696	11,870,788

Presentamos a continuación los últimos datos oficiales publicados por la contraloría referente al desempeño de algunas actividades económicas en nuestro país. El IMAE refleja una contracción económica acumulada del -18.23. % al mes de octubre, y durante ese mes la caída fue de -17%. Las exportaciones de bienes aumentaron en -17.4 % al mes de septiembre 2020. Las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en -22.7%% al mes de octubre. Los peajes correspondientes a los tránsitos de barcos por el canal de Panamá se incrementaron en 0.9% al mes de noviembre. El tránsito de buques por el canal se redujo en -9% al mes de noviembre. El movimiento de contenedores en los puertos se incrementó en 5.4% al mes de noviembre. Recordemos que a partir del mes de marzo 2020 se prohibió la entrada de visitantes al país como una medida para controlar la epidemia del COVID-19, por lo que la entrada de visitantes al país disminuyó en -29.5% al mes de marzo, y el gasto turístico se redujo en -35.9%. Las importaciones de bienes disminuyeron en -38.8% al mes de noviembre 2020. Los permisos de construcción en metros cuadrados al mes de noviembre 2020 se redujeron en -62.7%% a nivel nacional, los aprobados en el distrito capital disminuyeron en -63.8%, y los del resto del país se bajaron en 61.5% La producción de concreto se redujo en -71.2% al mes de noviembre, y la de cemento disminuyó en -49.2% al mes de diciembre 2020. Las recaudaciones del ITBMS se redujeron en -40. % al mes de octubre 2020. Los depósitos bancarios internos aumentaron en 9.9%, y los préstamos internos se redujeron en -1.8% al mes de noviembre de 2020. Todos estos índices reflejan las diferencias con el mismo mes del año anterior.

II PARTE INFORMES FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe el Estado Financiero Trimestral de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias.

III PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Unión Nacional de Empresas, S. A. es el garante de las emisiones de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., su estado financiero fue entregado a la Superintendencia de Mercado de Valores y se encuentra en la página web de Grupo UNESA.

**IV PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**


Se adjunta al presente informe los certificados de los fiduciarios que a continuación se detallan:

FIDUCIARIO	EMISOR	MONTO
BGT TRUST, INC.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	10,000,000
Banistmo Investment Corporation S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	12,000,000
MMG TRUST S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	20,000,000
MMG TRUST S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	45,000,000

**V PARTE
DIVULGACIÓN**

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 28 de febrero 2021.

Representante legal


Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL
CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional
de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2020

(Estados Financieros no auditados)

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



SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

Estado consolidado de situación financiera
Estado consolidado de resultados
Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Estado consolidado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros consolidados

Anexo

Anexo de consolidación – información sobre la situación financiera.....	1
Anexo de consolidación – información sobre los resultados.....	2



INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos revisado los estados financieros interinos consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo") al 31 de diciembre de 2020, que comprenden el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 31 de diciembre de 2020, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.


Roberto Kao M.

C.P.A. 1550



SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,7	6,418,798	6,391,729
Cuentas por cobrar:			
Clientes	26	6,436,124	10,505,549
Compañías afiliadas	6	47,598,029	42,280,680
Partes relacionadas	6	231,257	227,626
Varias		<u>740,326</u>	<u>542,847</u>
		55,005,736	53,556,702
Menos reserva para cuentas incobrables	26	<u>(36,392)</u>	<u>(36,392)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>54,969,344</u>	<u>53,520,310</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	9	37,027,425	29,490,602
Costos de construcción en proceso	8	64,626,765	80,801,542
Terrenos	13,14	4,173,466	4,573,607
Materiales, equipos y respuestos		735,372	2,141,423
Otros		<u>233,135</u>	<u>268,952</u>
Total de inventarios		<u>106,796,163</u>	<u>117,276,126</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	10	87,869	124,591
Gastos pagados por adelantado		2,508,162	2,002,887
Propiedades de inversión, neto	11,13,14	81,051,915	76,838,103
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	12,13,14,16	24,386,243	26,533,370
Activos por derecho de uso	4,16	2,116,687	2,796,352
Depósitos en garantía		257,392	266,889
Adelanto para compra de inversión		0	1,024,414
Otros activos		1,470,871	1,539,093
Total de activos		<u><u>280,063,444</u></u>	<u><u>288,313,864</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.




<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	6,13	52,107,021	68,366,734
Cuentas por pagar:			
Proveedores	15	2,341,592	3,413,453
Compañías afiliadas	6	14,169,823	9,579,298
Dividendos por pagar	6	1,815,467	3,015,467
Otras		<u>4,141,147</u>	<u>4,243,331</u>
Total de cuentas por pagar		<u>22,468,029</u>	<u>20,251,549</u>
Gastos acumulados por pagar		1,309,072	1,811,254
Ingresos diferidos		63,976	66,682
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		205,994	171,425
Depósitos de clientes	9	4,016,698	4,402,780
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	16	1,480,913	1,929,123
Pasivo arrendamiento	4,16	2,122,317	2,806,787
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	14	44,592,885	39,264,616
Menos costos de emisión		<u>(125,968)</u>	<u>(96,095)</u>
Bonos por pagar, neto		<u>44,466,917</u>	<u>39,168,521</u>
Total del pasivo		<u>128,240,937</u>	<u>138,974,855</u>
Compromisos	23		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,100; emitidas y en circulación 840,100 en 2020 y 2019		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		151,478,058	148,994,560
Escisión en la inversión		<u>(532,981)</u>	<u>(532,981)</u>
Total de patrimonio de los accionistas		<u>151,822,507</u>	<u>149,339,009</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>280,063,444</u>	<u>288,313,864</u>

AKJ

[Handwritten signature]

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

	Nota	2020		2019	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	22	20,217,029	54,707,116	29,602,666	108,548,049
Costo de las ventas		14,218,238	37,662,883	20,356,178	72,497,409
Ganancia bruta en ventas		<u>5,998,791</u>	<u>17,044,233</u>	<u>9,246,488</u>	<u>36,050,640</u>
Otros ingresos de operaciones:					
Ingresos por servicios afiliadas	6	363,403	610,146	1,081,114	1,524,684
Ingresos por alquiler		64,413	273,030	32,774	137,905
Otros ingresos (egresos) operacionales	19	26,247	95,310	134,001	304,621
Total de otros ingresos		<u>454,063</u>	<u>978,486</u>	<u>1,247,889</u>	<u>1,967,210</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	6,17,18	3,545,625	12,737,952	5,001,733	18,945,766
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato		0	0	0	5,000
Resultado de las actividades de operación		<u>2,907,229</u>	<u>5,284,767</u>	<u>5,492,644</u>	<u>19,067,084</u>
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses pagados en financiamientos bancarios	6,13	(210,616)	(796,270)	(105,843)	(450,977)
Intereses pagados sobre bonos	14	(195,195)	(746,250)	(197,349)	(771,679)
Amortización de costos de emisión de bonos		(20,026)	(95,757)	(63,708)	(271,481)
Total de costos financieros, neto		<u>(425,837)</u>	<u>(1,638,277)</u>	<u>(366,900)</u>	<u>(1,494,137)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>2,481,392</u>	<u>3,646,490</u>	<u>5,125,744</u>	<u>17,572,947</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	20	<u>(524,108)</u>	<u>(1,162,992)</u>	<u>(697,220)</u>	<u>(2,008,943)</u>
Utilidad neta del periodo		<u>1,957,284</u>	<u>2,483,498</u>	<u>4,428,524</u>	<u>15,564,004</u>
Utilidad neta por acción		<u>2.33</u>	<u>2.96</u>	<u>5.27</u>	<u>18.53</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital pagado adicional	Descuento en venta de acciones	Utilidades no distribuidas	Escisión en la inversión	Total del patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2019		840,100	71,718	(34,388)	146,430,556	(532,981)	146,775,005
Resultado integrales:							
Utilidad neta		0	0	0	15,564,004	0	15,564,004
Total de los resultados integrales		0	0	0	15,564,004	0	15,564,004
Distribuciones a los accionistas							
Dividendos declarados	27	0	0	0	(13,000,000)	0	(13,000,000)
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	0	(13,000,000)	0	(13,000,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		840,100	71,718	(34,388)	148,994,560	(532,981)	149,339,009
Saldo al 1 de enero de 2020		840,100	71,718	(34,388)	148,994,560	(532,981)	149,339,009
Resultado integrales:							
Utilidad neta		0	0	0	2,483,498	0	2,483,498
Total de los resultados integrales		0	0	0	2,483,498	0	2,483,498
Distribuciones a los accionistas							
Dividendos declarados	27	0	0	0	0	0	0
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2020		840,100	71,718	(34,388)	151,478,058	(532,981)	151,822,507

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Balboas)

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		2,483,498	15,564,004
Ajustes por:			
Provisión para cuentas incobrables	26	0	5,000
Depreciación y amortización	12	3,289,390	4,314,229
Amortización de activo de derecho de uso		144,652	169,067
Costos financieros, neto		1,638,277	1,494,137
Gastos de interés por arrendamiento		9,696	22,007
Impuesto sobre la renta	20	1,162,992	2,008,943
Ganancia en venta de inversiones		(43,165)	(19,068)
Ganancia en venta de activo fijo, neto		340	(4,597)
		<u>8,685,680</u>	<u>23,553,722</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar y varias		3,871,946	84,367
Inventarios		14,039,027	(14,176,894)
Otros activos		1,209,716	(2,876,713)
Cuentas y gastos acumulados por pagar		(1,676,227)	2,004,756
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(1,061,266)	2,759,927
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>25,068,876</u>	<u>11,349,165</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(1,096,188)	(1,974,914)
Intereses pagados		(5,067,015)	(4,970,755)
Flujos netos provistos por actividades de operación		<u>18,905,673</u>	<u>4,403,496</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Producto de la venta de inversión en bonos		79,887	35,996
Adquisición de propiedad de inversión	11	(4,213,812)	0
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	12	(1,142,600)	(1,916,345)
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos		0	4,600
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada		(5,317,349)	1,887,059
Cambios en cuentas por cobrar a otras partes relacionadas		(3,631)	(14,169)
Flujos netos usados en actividades de inversión		<u>(10,597,505)</u>	<u>(2,859)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de pasivos por arrendamiento	16	(166,340)	(180,639)
Abonos a obligaciones bancarias	13	(61,021,472)	(58,905,692)
Producto de obligaciones bancarias	13	44,313,549	76,095,959
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	14	16,508,000	2,000,000
Cambio en cuenta por pagar a compañía afiliadas		4,590,525	3,253,035
Pagos de costos y de emisión de bonos		(125,630)	(212,814)
Bonos redimidos y abonos	14	(11,179,731)	(11,968,765)
Dividendos pagados	27	(1,200,000)	(10,369,500)
Flujos netos usados en actividades de financiamiento		<u>(8,281,099)</u>	<u>(288,416)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		27,069	4,112,221
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		6,391,729	2,279,508
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>6,418,798</u>	<u>6,391,729</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y operaciones

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., (la “Compañía” o “Sucasa”) es una sociedad anónima constituida y con domicilio en la República de Panamá que se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de vivienda y alquiler de locales comerciales.

Los estados financieros consolidados comprenden a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. (colectivamente llamadas el “Grupo”).

Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. se dedican al negocio de hotelería. En julio de 2019, Hoteles del Caribe, S. A. cambió su nombre comercial a “Radisson Hotel Panama Canal” producto de la terminación del contrato con la franquicia Country Inn & Suites y firma de un nuevo contrato con la franquicia Radisson.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (“el Grupo”), han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo.

La nota 3 incluye detalles de las políticas contables del Grupo.

Este es el primer conjunto de estados financieros consolidados anuales del Grupo en el que se ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la Nota 4.

(b) Base de presentación

El Grupo presenta y clasifica todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez. El Grupo revela el importe esperado a recuperar o a liquidar después de su ciclo de operación normal para cada partida de activo o pasivo (ver nota 5).

El ciclo de operación del Grupo se detalla a continuación:

<u>Segmento</u>	<u>Ciclo de operación</u>
Vivienda	12 meses
Hoteles	12 meses

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(c) *Bases de medición*

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico.

(d) *Moneda funcional y de presentación*

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

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración efectúe un número de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos y los supuestos e incertidumbre en las estimaciones se relacionan con lo siguiente:

A. Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados, se describe en las siguientes notas:

- Nota 16 - clasificación de los arrendamientos

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material por el año a terminar el 31 de diciembre de 2019, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 8 – Costos de construcción en proceso.
- Nota 26 (ii) - estimación de la provisión para posibles cuentas de cobro dudoso.

(f) *Medición de los valores razonables*

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de algunos no financieros.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye a los Directivos que tienen la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Los Directivos revisan regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los Directivos evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva del Grupo.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

La siguiente nota incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir valores razonables:

- Nota 11, propiedades de inversión.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de políticas contables significativas

El Grupo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto por lo que describe en la nota 4.

A continuación, se incluye un índice de las políticas contables significativas, cuyo detalle está disponible en las páginas siguientes:

a. Bases de consolidación	10
b. Instrumentos financieros	11
c. Capital en acciones	15
d. Depósitos recibidos de clientes	15
e. Inventarios	16
f. Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo	16
g. Propiedades de inversión	17
h. Deterioro de activos	18
i. Bonos por pagar	20
j. Dividendos	20
k. Provisiones	20
l. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	20
m. Gastos	20
n. Impuesto sobre la renta	20
o. Información de segmento	21
p. Fondo de cesantía y prima de antigüedad	21
q. Arrendamientos	21
r. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas	23

(a) *Base de consolidación*

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de las subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se comienza el control hasta la fecha en que se termine.

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones entre las compañías del Grupo, y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía grupales, son eliminados en consolidación. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de la participación son eliminadas de la inversión en proporción a la participación del Grupo en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida en que no haya evidencia de deterioro.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(b) *Instrumentos financieros*

i. *Reconocimiento y medición inicial*

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados (VRCR), los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. *Clasificación y medición posterior*

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un instrumento de deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Notas a los estados financieros consolidados

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada instrumento.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Notas a los estados financieros consolidados

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses.

Para propósitos de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, cambios en el valor razonable y cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI)	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado a VRCORI bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a resultados.
Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican a resultados.

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.



SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo puede participar en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos transferidos que no sean en efectivo o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado consolidado de situación financiera su importe neto cuando, y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(c) Capital en acciones

El capital está compuesto por acciones comunes, con valor nominal y con derecho a voto. El Grupo clasifica las acciones comunes como patrimonio.

(d) Depósitos recibidos de clientes

Los depósitos recibidos de clientes corresponden a depósitos entregados por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas y locales comerciales que se encuentran en construcción.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(e) *Inventarios*

Los inventarios se encuentran medidos a su costo o valor neto de realización, el menor y se llevan de acuerdo a los métodos indicados a continuación:

<u>Inventario</u>	<u>Métodos</u>
- Unidades de viviendas terminadas	-Costos identificados de construcción y terrenos
- Costos de construcción en proceso	-Costos identificados de construcción en proceso
- Terrenos	-Costos de adquisición
- Materiales, equipos y repuestos	-Costos, primeras entradas, primeras salidas
- Otros	-Costo promedio ponderado

Los inventarios incluyen todos los costos incurridos para llevarlos a su localización y condición actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, los costos por intereses de financiamientos asociados directamente con esos inventarios, son capitalizados como parte de los costos de urbanización hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta.

(f) *Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo son medidos al costo menos la depreciación, amortización y las pérdidas por deterioro acumuladas. El costo de los activos construidos por el Grupo incluye el costo de materiales, mano de obra directa, una asignación apropiada de costos indirectos y los intereses durante el período de construcción hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta. Los programas tecnológicos comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

Si partes significativas de un elemento de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo tienen una vida útil distinta, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos se reconocen en el estado consolidado de resultados.

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

Los arrendamientos bajo cuyos términos el Grupo asume sustancialmente todo los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo son clasificados como arrendamientos financieros. Los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros son registrados por una cantidad igual al menor entre su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos futuros por arrendamiento al inicio del arrendamiento, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(iii) Desembolsos posteriores

Los desembolsos posteriores se capitalizan sólo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

(iv) Depreciación y amortización

La depreciación y amortización son calculadas para reducir al costo de los elementos de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce en el estado consolidado de resultados. Los activos arrendados se deprecian durante el menor entre el plazo del arrendamiento y sus vidas útiles a menos que exista certeza razonable de que el Grupo obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento. Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles estimadas de los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo para el período actual y los comparativos son como sigue:

Edificios	40 años
Equipo	7 y 10 años
Mobiliario y equipo de restaurante	5 y 10 años
Mobiliario y otros	5 y 10 años

Los métodos de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales se revisarán en cada fecha de presentación y se ajustarán si es necesario

(v) Construcción en proceso

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente con proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a las construcciones en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se haya terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo relacionados.

(g) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener ingresos por arrendamientos, apreciaciones de capital o ambas, y no para la venta en el curso ordinario de las operaciones, o uso en la producción o suministro de bienes o servicios para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión consisten en locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas. El Grupo utiliza el modelo de costo.

La pérdida o ganancia derivada de la disposición de propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta de la disposición y el importe en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Notas a los estados financieros consolidados

(h) *Deterioro de activos*

(i) Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros

El Grupo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna).

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento;
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en específico, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes corporativos, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo considerando en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades posteriores a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de propiedades de inversión e inventarios) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

- (i) *Bonos por pagar*
Los bonos emitidos están registrados a su valor amortizado, ajustado por los costos de emisión y primas recibidas, los cuales se amortizan durante la vida de los bonos. Cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en resultados durante el período del financiamiento.
- (j) *Dividendos*
Los dividendos son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.
- (k) *Provisiones*
Se reconoce una provisión si, como resultado de un evento pasado, el Grupo adquiere una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada confiablemente, y es probable que se requiera de una salida de beneficios económicos para liquidar la obligación.
- (l) *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*
En la Nota 22 (b) se presenta información sobre las políticas contables del Grupo para los contratos con clientes.
- (m) *Gastos*
 - (i) *Intereses por financiamiento*
Los intereses incurridos sobre financiamientos adquiridos para la compra de terrenos o para la construcción son capitalizados como un componente de los inventarios de terrenos, o costos de construcción en proceso, durante la etapa de urbanización. La capitalización finaliza cuando los terrenos bajo desarrollo están disponibles para la venta. Los otros intereses son reconocidos como gastos financieros cuando se incurren.
- (n) *Impuesto sobre la renta*
El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas reconocidas directamente en patrimonio u otros resultados integrales.

Notas a los estados financieros consolidados

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan sólo si corresponden a un mismo contribuyente y en una misma jurisdicción.

No se han identificado activos y pasivos que generen impuestos diferidos.

(o) *Información de segmento*

Un segmento de operación es un componente del Grupo que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes del Grupo. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Ejecutivo Principal del Grupo para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible (véase nota 21).

Los resultados de los segmentos que se reportan al Ejecutivo Principal del Grupo incluyen elementos directamente atribuibles a un segmento, así como los que se pueden asignar de manera razonable. Los elementos no asignados comprenden principalmente los activos corporativos (principalmente de la Compañía matriz), los gastos de oficina central, impuesto sobre la renta y los activos y pasivos.

(p) *Fondo de cesantía y prima de antigüedad*

De acuerdo con la legislación laboral vigente, a la terminación de todo contrato por tiempo indefinido, cualquiera que sea la causa de terminación, el trabajador tendrá derecho a recibir de su empleador una prima de antigüedad, a razón de una semana de salario por cada año de trabajo desde el inicio de la relación laboral.

El Grupo constituyó un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir el pago de la prima por antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo.

(q) *Arrendamientos*

El Grupo ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no se ha reexpresado y continúa informándose de conformidad con la NIC 17 y la CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables según la NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan por separado.

Notas a los estados financieros consolidados

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo usa la definición de arrendamiento incluida en la NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1 de enero de 2019 o después.

i. Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al dismantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo o al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que la Compañía va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de las propiedades y equipos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

El Grupo determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Notas a los estados financieros consolidados

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

- pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación del Grupo del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo, incluyendo el equipo de TI, aquellos menores a B/.5,000. El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

(r) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de los estados financieros consolidados.

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

- *Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.*
- *Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)*
- *Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).*
- *NIIF 17 Contratos de Seguros.*

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Cambios en las políticas contables significativas

El Grupo aplicó inicialmente la NIIF 16 Arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2019, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo. El Grupo aplicó la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulado de la aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019.

En consecuencia, la información comparativa presentada para 2018, no ha sido reexpresado, es decir, está presentada, como fue informada previamente, bajo la NIC 17 y las interpretaciones relacionadas. Los detalles de los cambios en las políticas contables se revelan a continuación. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de la NIIF 16 por lo general no han sido aplicados a la información comparativa.

A. Definición de un arrendamiento

Previamente, el Grupo determinó al comienzo del contrato si el acuerdo es o contiene un arrendamiento bajo la CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo es o contiene un Arrendamiento*. Ahora el Grupo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento con base en la definición de un arrendamiento, como se explica en la Nota 3 (q).

Al momento de la transición a la NIIF 16, el Grupo escogió aplicar la solución práctica para no realizar la evaluación de qué transacciones corresponden a arrendamientos. Aplicó la NIIF 16 solo a los contratos que previamente se habían identificado como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos de acuerdo con la NIC 17 y la CINIIF 4 no fueron reevaluados para determinar si existe un arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16. En consecuencia, la definición de arrendamiento bajo la NIIF 16 solo se aplicó a los contratos realizados o modificados el 1 de enero de 2019 o después.

B. Como arrendatario

Como arrendatario, el Grupo arrienda muchos activos, incluyendo propiedades, remolcadores y equipos informáticos. En su calidad de arrendatario, el Grupo previamente clasificó los arrendamientos como operativos o financieros dependiendo de su evaluación respecto de si el arrendamiento transfería significativamente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente del Grupo. Bajo NIIF 16, el Grupo reconoce activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento para la mayoría de los arrendamientos, es decir, estos arrendamientos están registrados contablemente.

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

Notas a los estados financieros consolidados

- i. Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos bajo NIC 17
- Anteriormente, el Grupo clasificaba los arrendamientos de propiedades como arrendamientos operativos según NIC 17. Al momento de la transición, para estos arrendamientos, los pasivos por arrendamiento estaban medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos al 1 de enero de 2019. Los activos por derecho de uso se miden:
- por su importe en libros como si la NIIF 16 hubiese sido aplicada desde la fecha de inicio, descontado usando la tasa incremental por préstamos del Grupo a la fecha de aplicación inicial: el Grupo aplicó este enfoque a sus arrendamientos de propiedades más grandes; o
 - por un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamiento pagado por anticipado o acumulado – el Grupo aplicó este enfoque a todos los otros arrendamientos.

El Grupo ha aplicado pruebas de deterioro del valor a sus activos por derecho de uso en la fecha de transición y ha llegado a la conclusión de que no hay indicios de que los activos por derecho de uso estén deteriorados.

El Grupo usó las siguientes soluciones prácticas al aplicar la NIIF 16 a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17. En particular, el Grupo:

- no reconoció activos y pasivos por derecho de uso por arrendamientos para los que el plazo de arrendamiento termina dentro de un plazo de 12 meses desde la fecha de aplicación inicial;
 - no reconoció activos y pasivos por derecho de uso por arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, equipos informáticos);
 - excluyó los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial; y
 - usó razonamiento en retrospectiva para determinar el plazo del arrendamiento.
- ii. Arrendamientos clasificados como arrendamientos financieros bajo la Norma NIC 17
- Para estos arrendamientos, el importe en libros del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al 1 de enero de 2019, se determinaban al importe en libros del activo por arrendamiento y el pasivo por arrendamiento bajo la NIC 17 inmediatamente antes de esa fecha.

C. Impactos en los estados financieros consolidados

a. Impacto en la transición

En la transición a la NIIF 16, el Grupo reconoció activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento. El impacto en la transición se resume a continuación:

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 1 de enero de
2019

Activos por derecho de uso 2,965,419
Pasivos por arrendamiento 2,965,419
Al medir los pasivos de arrendamiento, el Grupo descontó los pagos de arrendamiento utilizando su tasa de endeudamiento incremental al 1 de enero de 2019. La tasa promedio ponderada aplicada es del 3.6%.

Al 1 de enero de
2019

Compromisos de arrendamientos operativos al 31 de diciembre de 2019 3,124,865
Compromisos descontados utilizando la tasa de préstamos incremental al 1 de enero de 2019 2,965,419
Pasivos por arrendamiento reconocidos al 1 de enero de 2019 2,965,419

(5) Presentación de activos y pasivos

A continuación, se presentan los activos y pasivos ordenados atendiendo su liquidez.

Dentro del ciclo normal de operación de 12 meses sobre el cual se informa:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	6,418,798	6,391,729
Cuentas por cobrar clientes	6,436,124	10,505,549
Cuentas por cobrar partes relacionadas	231,257	227,626
Cuentas por cobrar varias	740,326	542,847
Menos: reservas para cuentas incobrables	(36,392)	(36,392)
Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	37,027,425	29,490,602
Costos de construcción en proceso	64,626,765	80,801,542
Terrenos	4,173,466	4,573,607
Materiales, equipos y respuestos	735,372	2,141,423
Otros inventarios	233,135	268,952
	<u>106,796,163</u>	<u>117,276,126</u>
Gastos pagados por adelantado	2,508,162	2,002,887
Adelanto para compra de inversión	0	1,024,414
Activos por derecho de uso	158,556	177,044
Total activos corrientes	<u>123,252,994</u>	<u>138,111,830</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar	30,001,712	47,764,712
Bonos por pagar		
Valores emitidos por pagar	7,942,940	11,154,239
Menos costos de emisión	(125,968)	(96,095)
Bonos por pagar, neto	<u>7,816,972</u>	<u>11,058,144</u>
Cuentas por pagar proveedores	2,341,592	3,413,453

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Cuentas por pagar afiliadas	14,169,823	9,579,298
Otras cuentas por pagar	4,141,147	4,243,331
Dividendos por pagar	1,815,467	3,015,467
Gastos acumulados por pagar	1,309,072	1,811,254
Ingresos diferidos	63,976	66,682
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	205,994	171,425
Depósitos de clientes	4,016,698	4,402,780
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	751,176	1,100,510
Pasivo arrendamiento	112,802	167,331
Total pasivos corrientes	<u>66,746,431</u>	<u>86,794,387</u>

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar afiliadas	47,598,029	42,280,680
Inversión en bonos	87,869	124,591
Propiedades de inversión, neto	81,051,915	76,838,103
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	24,386,243	26,533,370
Activos-derechos de uso	1,958,131	2,619,308
Depósito en garantía	257,392	266,889
Otros activos	1,470,871	1,539,093
Total activos no corrientes	<u>156,810,450</u>	<u>150,202,034</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	22,105,309	20,602,022
Bonos por pagar:		
Valores emitidos	36,649,945	28,110,377
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	729,737	828,613
Pasivo arrendamiento	2,009,515	2,639,456
Total pasivos no corrientes	<u>61,494,506</u>	<u>52,180,468</u>

(6) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>1,971,848</u>	<u>1,430,014</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inversiones Sucasa, S. A.	16,505,770	14,459,849



SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Inmobiliaria Sucasa, S. A.	7,522,959	8,172,293
Caribbean Franchise Development Corp.	14,929,849	12,337,865
Constructora Corona, S. A.	141,296	86,033
Constructora San Lorenzo, S. A.	143,017	0
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.,	137,452	653,133
Equipos Coamco, S. A.	7,372,660	5,724,068
Servicios Generales Sucasa, S. A.	826,212	827,051
Otras	18,814	20,388
	<u>47,598,029</u>	<u>42,280,680</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	<u>231,257</u>	<u>227,626</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>22,615,000</u>	<u>22,065,000</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	12,655,097	8,021,594
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	451,134
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	330,069	354,596
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	184,754	203,205
	<u>14,169,823</u>	<u>9,579,298</u>
Dividendos por pagar	<u>1,815,467</u>	<u>3,015,467</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos de afiliadas	<u>610,146</u>	<u>1,524,684</u>
Servicios entre afiliadas (gastos de personal)	<u>167,393</u>	<u>248,323</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>1,346,503</u>	<u>1,152,738</u>

Las cuentas por cobrar y pagar con compañías afiliadas y relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses. Las cuentas por cobrar corresponden a los pagos de todas las obligaciones y servicio que realiza el Grupo a cuenta de las entidades que componen Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias y las cuentas por pagar de servicios tales como transportes, alquileres, servicios, compra de inventario entre otros, que adquiere el Grupo con Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias. El Grupo es 100% subsidiaria de Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias, quien emite sus estados financieros y estos saldos se eliminan.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(7) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo y saldos en bancos	6,418,798	6,391,729

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición.

(8) Costos de construcciones en proceso

Los costos de construcción en proceso por proyecto se presentan a continuación:

<u>Proyectos</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Las Sabanas	22,626,591	21,477,959
Calas de Mayorca	7,410,083	5,236,552
Santa Sofía	5,604,114	15,823,158
P H Vallejo	5,317,728	1,853,589
Puerto del Mar	3,595,228	1,783,995
Puerta de Compostela	3,354,381	1,118,536
Ciudad del Lago	3,143,354	3,410,712
Puerta de Galicia	2,045,786	688,614
Mallorca Park	1,840,935	2,003,349
Ciudad Bolívar	1,735,918	80,587
Puerta de Villalba	1,553,029	1,553,029
Montebello	1,090,162	11,279,283
Puerta de Capela	1,066,505	783,390
Palermo	971,589	107,329
Pradera Azul	862,277	1,370,707
Altos de Santa Rita	760,959	760,959
Castilla Real	583,273	5,620,056
Colinas del lago	412,836	412,836
Otros proyectos	396,571	1,174,044
Mirador del Lago	138,420	301,187
Lago Emperador	117,026	3,961,671
	<u>64,626,765</u>	<u>80,801,542</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(9) Unidades de viviendas terminadas

El inventario de viviendas terminadas y locales comerciales se detalla a continuación:

<u>Proyectos</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Montebello	7,261,865	3,199,740
Castilla 4	5,436,886	3,176,680
Mirador del Lago	1,584,954	2,554,984
Lago Emperador	10,659,179	7,767,240
Vistas del Lago	301,196	1,991,353
Verona	92,793	175,480
Verdemar	1,998,251	4,556,987
Santa Sofía	<u>9,692,301</u>	<u>6,068,138</u>
	<u>37,027,425</u>	<u>29,490,602</u>

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,016,698 (Diciembre 2019: B/.4,402,780). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(10) Inversiones en bonos

Las inversiones a costo amortizado con cambios en resultados por B/.87,869 (Diciembre 2019: B/.124,591) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

(11) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Costo</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Terrenos</u>
Al inicio del año	76,838,103	77,429,418
Adiciones	4,213,812	0
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(591,315)</u>
Al final del año	<u>81,051,915</u>	<u>76,838,103</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio. El uso determinado de los terrenos es para el desarrollo de proyectos de viviendas.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(12) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

Los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo se detallan de la siguiente manera:

	<u>Terrenos</u>	<u>Modelos</u>	<u>en proceso</u>	<u>mejoras</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de hotel</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
Costo								
Al 1 de enero de 2019	1,420,820	434,495	62,371	30,331,569	29,766,232	6,396,793	5,035,842	73,448,122
Adiciones	0	182,863	0	73,338	1,350,754	62,505	246,885	1,916,345
Ventas y descartes	0	0	0	0	(1,052,550)	0	(10,050)	(1,062,600)
Reclasificación	0	0	0	0	(88,120)	0	0	(88,120)
Al 31 de diciembre de 2019	<u>1,420,820</u>	<u>617,358</u>	<u>62,371</u>	<u>30,404,907</u>	<u>29,976,316</u>	<u>6,459,298</u>	<u>5,272,677</u>	<u>74,213,747</u>
Al 1 de enero de 2020	1,420,820	617,358	62,371	30,404,907	29,976,316	6,459,298	5,272,677	74,213,747
Adiciones	0	81,049	0	110,453	846,147	17,064	87,887	1,142,600
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	(42,476)	0	(42,476)
Reclasificación	0	0	0	0	0	0	0	0
Al 31 de diciembre de 2020	<u>1,420,820</u>	<u>698,407</u>	<u>62,371</u>	<u>30,515,360</u>	<u>30,822,463</u>	<u>6,433,886</u>	<u>5,360,564</u>	<u>75,313,871</u>
Depreciación acumulada								
Al 1 de enero de 2019	0	10,409	0	9,742,643	24,836,040	5,262,234	4,665,539	44,516,865
Gasto del año	0	0	0	1,148,343	2,502,323	427,286	236,277	4,314,229
Ventas y descartes	0	0	0	0	(1,052,548)	0	(10,049)	(1,062,597)
Reclasificación	0	0	0	0	(88,120)	0	0	(88,120)
Al 31 de diciembre de 2019	<u>0</u>	<u>10,409</u>	<u>0</u>	<u>10,890,986</u>	<u>26,197,695</u>	<u>5,689,520</u>	<u>4,891,767</u>	<u>47,680,377</u>
Al 1 de enero de 2020	0	10,409	0	10,890,986	26,197,695	5,689,520	4,891,767	47,680,377
Gasto del año	0	0	0	1,149,364	1,698,092	206,312	235,622	3,289,390
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	(33,735)	(8,401)	(42,136)
Reclasificación	0	0	0	0	(1,345)	0	1,342	(3)
Al 31 de diciembre de 2020	<u>0</u>	<u>10,409</u>	<u>0</u>	<u>12,040,350</u>	<u>27,894,442</u>	<u>5,862,097</u>	<u>5,120,330</u>	<u>50,927,628</u>
Valor neto en libros								
Al 1 de enero de 2019	<u>1,420,820</u>	<u>424,086</u>	<u>62,371</u>	<u>20,588,926</u>	<u>4,930,192</u>	<u>1,134,559</u>	<u>370,303</u>	<u>28,931,257</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>1,420,820</u>	<u>606,949</u>	<u>62,371</u>	<u>19,513,921</u>	<u>3,778,621</u>	<u>769,778</u>	<u>380,910</u>	<u>26,533,370</u>
Al 1 de enero de 2020	<u>1,420,820</u>	<u>606,949</u>	<u>62,371</u>	<u>19,513,921</u>	<u>3,778,621</u>	<u>769,778</u>	<u>380,910</u>	<u>26,533,370</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>1,420,820</u>	<u>687,998</u>	<u>62,371</u>	<u>18,475,010</u>	<u>2,928,021</u>	<u>571,789</u>	<u>240,234</u>	<u>24,386,243</u>

El gasto de depreciación por B/.3,289,390 (Diciembre 2019: B/.4,314,229), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,611,396 (Diciembre 2019: B/.2,464,738) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.1,677,994 (Diciembre 2019: B/.1,849,491). Con relación a garantías otorgadas, véanse la nota 14.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(13) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se detallan como sigue:

	<u>2020</u>			<u>2019</u>		
	Vencimiento de un año	Vencimiento de más de un año	Total	Vencimiento de un año	Vencimiento de más de un año	Total
Préstamos comerciales						
Banco de América Central-Panamá	1,400,000	0	1,400,000	5,700,000	0	5,700,000
Banco Nacional	946,712	6,390,308	7,337,020	946,712	7,337,022	8,283,734
Banco General, S. A.	0	15,715,000	15,715,000	0	13,265,000	13,265,000
Metrobank, S. A.	700,000		700,000	0	0	0
Banistmo, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>673,000</u>	<u>0</u>	<u>673,000</u>
Total préstamos comerciales	<u>3,046,712</u>	<u>22,105,308</u>	<u>25,152,020</u>	<u>7,319,712</u>	<u>20,602,022</u>	<u>27,921,734</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	15,755,000	0	15,755,000	20,545,000	0	20,545,000
Banco Aliado, S. A.	1,700,000	0	1,700,000	2,200,000	0	2,200,000
Banistmo, S. A.	0	0	0	2,900,000	0	2,900,000
Banesco	0	0	0	3,000,000	0	3,000,000
Banco General, S. A.	6,900,000	0	6,900,000	8,800,000	0	8,800,000
Banco de América Central-Panamá	<u>2,600,000</u>	<u>0</u>	<u>2,600,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>26,955,000</u>	<u>0</u>	<u>26,955,000</u>	<u>40,445,000</u>	<u>0</u>	<u>40,445,000</u>
	<u>30,001,712</u>	<u>22,105,308</u>	<u>52,107,020</u>	<u>47,764,712</u>	<u>20,602,022</u>	<u>68,366,734</u>

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de crédito para capital de trabajo y con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Tiene vencimientos desde 2020 hasta 2028 (Diciembre 2019: 2020 hasta 2028) con tasa de interés anual que fluctúan entre el 4% y 7.69%+F (Diciembre 2019: 4% hasta 6.12%+F)

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., con vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 3.25% hasta 5.5% (Diciembre 2019: 3.2% hasta 5.75%).

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(14) Bonos por pagar

El Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2012, 2011, 2010, 2006. Estas se describen de la siguiente manera:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	23,558,985	15,122,413
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	2,500,000	3,611,111
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	9,686,591	9,794,947
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta dos años.	Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>8,847,309</u>	<u>10,736,145</u>
		<u>87,000,000</u>	<u>44,592,885</u>	<u>39,264,616</u>
Desglose: Vencimientos a un año			7,942,940	11,154,239
Vencimientos a más de un año			<u>36,649,945</u>	<u>28,110,377</u>
			<u>44,592,885</u>	<u>39,264,616</u>

Las características principales de los bonos de ofertas públicas según resoluciones SMV 277-12 del 14 de agosto de 2012, CNV 35-11 del 8 de febrero de 2011, CNV 495-10 del 26 de noviembre de 2010, CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007 fue dada por terminada mediante resolución SMV-333 de 20 de julio de 2020 y CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006, tal como fueron aprobadas por la Superintendencia del Mercado de Valores se resumen a continuación:

Emisión 2012

(a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000). El valor nominal de esta emisión representa el 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas en cada día de pago de interés durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar.

- (b) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (d) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consista en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2011

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados, sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y sus múltiplos en una sola serie. Toda vez que la colocación se hará a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (LatinClear), el Emisor le hace entrega en custodia al Agente de Pago, Registro y Transferencia, y éste así lo acepta, un bono global o macrotítulo por la totalidad de la emisión, es decir, por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual ha sido emitido a nombre de LatinClear y se encuentre debidamente firmado por los representantes autorizados del Emisor. Con relación a la emisión y registro de los Bonos, la Junta Directiva del Emisor, autorizó la consignación de los mismos a través de LatinClear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir bonos globales o macrotítulos a favor de dicha central de valores, y en dicho caso, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o derechos bursátiles correspondientes, estarán sujetos a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de la central de custodia en la cual haya sido consignado el bono global. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la Fecha de Oferta, es decir el 16 de febrero de 2023. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de tres (3) años, posteriores a la Fecha de Oferta. Los Bonos durante los primeros tres (3) años a partir de la Fecha de Oferta devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer aniversario de la Fecha de Oferta, los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor (3) meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6.0%. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de establecer una tasa de interés máxima a esta emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fidores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal bien son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Radisson Hotel Panama Canal, antes Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:

1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.

Emisión 2010

- (a) Los Bonos Rotativos se emitirán de forma nominativa bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos Rotativos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Veinte Millones de balboas (B/.20,000,000). A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos Rotativos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos Rotativos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades. Los Bonos Rotativos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono Rotativo le sea emitido a su nombre en forma física e individual.

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada día de pago de interés. En caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa variable se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar. La fecha de oferta, el plazo, la tasa de interés, el vencimiento, y el monto de cada serie de Bonos Rotativos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de emisión respectiva.

- (b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (c) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberán cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/.12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrá emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. Los Bonos devengarán una tasa variable de interés anual equivalente a la suma resultante de la Tasa "LIBOR" para períodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual.
- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(15) Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores por actividad se detallan de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Viviendas	2,233,209	3,145,202
Hotelería	<u>108,383</u>	<u>268,251</u>
	<u>2,341,592</u>	<u>3,413,453</u>

(16) Arrendamientos

A. Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)

El Grupo arrienda instalaciones para oficinas. Los arrendamientos normalmente son por un período de 10 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos por arrendamiento aumentan cada año para reflejar los precios de arriendos en el mercado.

Los arrendamientos de las instalaciones para oficinas fueron suscritos hace algunos años y corresponden a arrendamientos combinados de terreno e instalaciones. Anteriormente, estos arrendamientos se clasificaban como arrendamientos operativos según la NIC 17.

A continuación, se presenta información sobre arrendamientos en los que el Grupo es el arrendatario.

i. Activos por derecho de uso

Los activos por derecho de uso relacionados con locales arrendados se presentan como Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo (Ver nota 12)

	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero	2,965,419
Cargo por depreciación del año	<u>(169,067)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,796,352
Cargo por depreciación del año	(144,352)
Ajuste por reversión	<u>(535,313)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>2,116,687</u>

ii. Pasivos por arrendamientos

Los pasivos por arrendamientos se detallan a continuación:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimientos varios hasta</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2020 Valor en libros</u>
Arrendamiento de propiedades y equipo	2% y 3%	2039	<u>2,122,317</u>
Total de pasivos por arrendamientos			<u>2,122,317</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Los pasivos por arrendamientos incluidos en estado de situación financiera se clasifican de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Corrientes	112,802	167,331
No corrientes	<u>2,009,515</u>	<u>2,639,456</u>
	<u>2,122,317</u>	<u>2,806,787</u>

B. Obligaciones bajo arrendamiento financiero

El Grupo mantiene contratos de arrendamiento financiero por la adquisición de equipos, con términos generales de contratación de 36 y 60 meses. El total de estos equipos y su correspondiente depreciación acumulada, se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Equipo, neto</u>		
Equipo pesado	3,965,476	3,784,455
Equipo rodante	<u>293,900</u>	<u>231,900</u>
	4,259,376	4,016,355
Menos depreciación acumulada	<u>1,799,374</u>	<u>1,323,769</u>
	<u>2,460,002</u>	<u>2,692,586</u>

El valor presente de los pagos mínimos futuros durante los años de duración de estos contratos de arrendamiento financiero es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Años terminados :		
Menos de un año	814,333	1,209,431
Entre uno y dos años	386,291	633,043
Entre dos y tres años	<u>398,880</u>	<u>211,455</u>
Sub-total	1,599,504	2,053,929
Menos cargos financieros	<u>(118,591)</u>	<u>(124,806)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	1,480,913	1,929,123
Menos porción corriente de la obligación bajo arrendamientos financieros	<u>751,176</u>	<u>1,100,510</u>
Obligaciones bajo arrendamientos financieros excluyendo la porción corriente	<u>729,737</u>	<u>828,613</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4.25% y 6.75% (2019: Igual).

(17) Gastos de personal

Los gastos de personal incluidos en el estado consolidado de resultados, se detallan de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Salarios	2,631,310	4,634,296
Décimo tercer mes	255,700	425,998
Vacaciones	271,820	499,735
Gastos de representación	382,511	413,686
Participación y otros incentivos	422,329	963,506
Seguro social	496,284	818,963
Prima de antigüedad	73,437	123,128
Seguro de vida y hospitalización	162,705	179,916
Otras	<u>840,796</u>	<u>506,597</u>
	<u>5,536,892</u>	<u>8,565,825</u>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantenía 236 empleados permanentes (2019: 399 empleados).

Al 31 de diciembre de 2020, el gasto de personal por B/.5,536,892 (2019: B/.8,562,825) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,280,663 (2019: B/.2,120,354) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.4,256,229 (2019: B/.6,442,471).

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.729,956 (Diciembre 2019: B/.882,528), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2020, el fondo de cesantía por B/.1,470,870 (Diciembre 2019: B/.1,493,820) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso, y clasificado en el rubro de otros activos.

(18) Gastos de ventas, generales y administrativos

Los gastos de ventas, generales y administrativos incluidos en el estado consolidado de resultados, se detallan de la siguiente manera:

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gastos de personal (nota 17)	4,256,229	6,442,471
Depreciación (nota 12)	1,677,994	1,849,491
Publicidad y promociones	596,818	1,325,054
Servicios públicos	755,264	1,175,349
Reparaciones y mantenimiento	1,176,821	1,749,781
Gastos bancarios	144,152	156,612
Alquileres	71,698	152,807
Gastos legales y notariales	689,188	1,183,469
Impuestos	710,282	897,040
Seguridad	652,830	604,586
Comisión de tarjetas	27,004	85,904
Seguros	136,842	113,834
Servicios profesionales	603,619	1,490,172
Gastos de oficina	44,072	105,265
Gastos de viaje y viáticos	66,876	222,588
Combustible y lubricantes	28,998	79,452
Capacitación y entrenamiento	10,788	49,368
Cuotas y suscripciones	19,559	70,241
Donaciones	55,415	274,380
Atenciones y cortesías	63,680	79,459
Decoraciones	22,470	84,567
Otros	<u>927,353</u>	<u>753,876</u>
	<u>12,737,952</u>	<u>18,945,766</u>

(19) Otros ingresos operacionales

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Otros ingresos	<u>95,310</u>	<u>304,621</u>
	<u>95,310</u>	<u>304,621</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los otros ingresos operacionales corresponden a ingresos propios de las operaciones y que se generan de manera distinta a los demás ingresos. Corresponden principalmente a la venta de terrenos y locales comerciales.

Notas a los estados financieros consolidados

(20) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías del Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

La tarifa general del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicable a las personas jurídicas es del 25%.

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos (DGI) que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional.

Las compañías del Grupo deben pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del período anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre.

Mediante la Ley 28 de 8 de mayo de 2012, se establece el pago del impuesto sobre la renta basado en una tarifa, 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, basado en ciertos requerimientos.

Tal como se presenta en la nota 6 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2018, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligado a cumplir con la presentación del informe correspondiente al período fiscal 2019.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se determinó por el método de la tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

La subsidiaria Hoteles del Caribe, S. A., solicitó a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2018 según el método tradicional. Mediante la resolución 201-6496 de 4 de octubre de 2019, dicha solicitud de no aplicación de CAIR fue aceptada. Para el período terminado el 31 de diciembre de 2019 se presentó la solicitud de no CAIR y fue aceptada mediante la resolución 201-6431 de 24 de septiembre de 2020. Además, se aceptaron la aplicación de no CAIR para los años 2020 y 2021.

La DGI tiene un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración jurada de rentas, para pronunciarse sobre la solicitud de no

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

aplicación del CAIR presentada por la sociedad. Vencido este plazo sin que se haya expedido un acto administrativo relacionado con la solicitud y por lo tanto, el impuesto sobre la renta por pagar al Tesoro Nacional será en definitiva, aquel determinado de acuerdo con el método tradicional. En caso de no ser aceptada la solicitud, la sociedad podrá acogerse al procedimiento administrativo en materia fiscal e interponer los recursos legales que corresponda y no será hasta agotado estos que la sociedad tendría que pagar el impuesto sobre la renta conforme al cálculo de CAIR.

(21) Información por segmentos

La información por segmento se ha clasificado en función de las diferentes actividades de negocios que desarrolla el Grupo con base en la forma en que han sido estructuradas internamente por la Administración. Los resultados, activos y pasivos de los segmentos, incluyen aquellos elementos atribuibles directamente a cada segmento así como aquellos que pueden ser asignados en una base razonable.

El siguiente resumen describe las operaciones de cada segmento sobre el que debe informarse:

<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>	<u>Operaciones</u>
Viviendas	Lo constituye el desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social y la venta de inmuebles comerciales.
Hoteles	Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.

El rendimiento se mide basado en la utilidad antes de impuesto sobre la renta del segmento, como se incluye en los informes de gestión internos, que son revisados por el Ejecutivo Principal del Grupo. La utilidad del segmento se utiliza para medir el desempeño, ya que la Administración considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de ciertos segmentos en relación con otras entidades que operan en estas industrias.

La información sobre los resultados de cada segmento reportable se incluye a continuación:



SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
 2020

	Segmentos sobre los que debe informarse					
	Vivienda		Hoteles		Consolidados	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ventas de bienes y servicios	52,706,249	102,731,391	2,000,867	5,816,658	54,707,116	108,548,049
Costo de las ventas	36,620,003	70,130,961	1,042,880	2,366,448	37,662,883	72,497,409
Ganancia bruta en ventas	16,086,246	32,600,430	957,987	3,450,210	17,044,233	36,050,640
% de costo sobre ventas	69%	68%	52%	41%	69%	67%
Otros ingresos de operaciones	713,795	1,446,365	264,691	520,845	978,486	1,967,210
Gastos de ventas, generales, administrativos y afiliadas	8,562,792	12,867,803	4,175,160	6,082,963	12,737,952	18,950,766
Utilidad en operaciones	8,237,249	21,178,992	(2,952,482)	(2,111,908)	5,284,767	19,067,084
Costos financieros	(474,021)	(464,768)	(1,164,256)	(1,029,369)	(1,638,277)	(1,494,137)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	7,763,228	20,714,224	(4,116,738)	(3,141,277)	3,646,490	17,572,947
Impuesto sobre la renta, estimado	1,162,992	2,008,943	0	0	1,162,992	2,008,943
Utilidad neta	6,600,236	18,705,281	(4,116,738)	(3,141,277)	2,483,498	15,564,004
	Vivienda		Hoteles		Consolidados	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Total activos	248,487,634	255,646,979	31,575,810	32,666,885	280,063,444	288,313,864
Total pasivos	92,331,441	105,622,323	35,909,496	33,352,532	128,240,937	138,974,855

(22) Ingresos de actividades ordinarias

- (a) Desagregación de ingresos de actividades ordinarios procedentes de contratos con clientes, los ingresos de actividades ordinarios procedentes de contratos con clientes se desagregan por principales productos y líneas de servicios:

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Venta de viviendas	52,706,249	102,731,391
Hoteles	<u>2,000,867</u>	<u>5,816,658</u>
	<u>54,707,116</u>	<u>108,548,049</u>

(b) Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos

Los ingresos de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con cada cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre la venta de bienes y prestación de servicios.

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con los clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las políticas de reconocimiento de ingresos relacionadas.

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste y Panamá Este.	El Grupo reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes: * La firma del contrato de compra-venta. * Carta de compromiso bancario emitida por el sado remanente de la deuda. * El pago del abono inicial * Entrega de la unidad de vivienda.
Servicios de hoteles	Lo constituye el negocio de hotelería que operan actualmente bajo la franquicia de Radisson Blue y Best Western y un hotel sin franquicia.	Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados. Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera. Los servicios de restaurantes son al contado.

(23) Compromisos y contingencias

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue notificada de una demanda, por la suma de B/.5,000,000 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Development, S. A. y un individuo, por supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de viviendas. Este proceso está pendiente de admisión de pruebas en el Juzgado Cuarto del Circuito Civil. Basado en la información provista por los asesores legales, el caso fue fallado en contra de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.; no obstante, en la opinión de los abogados la demanda instaurada no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que la Compañía actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Development, S. A., por el uso indebido de una marca.

(24) Incentivos fiscales para actividades turísticas

Algunas de las actividades que desarrolla el Grupo tienen incentivos, en cuanto al pago de algunos tributos del Impuesto sobre la Renta.

Notas a los estados financieros consolidados

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. se fundamentan en la Ley No.8 del 14 de junio de 1994, reglamentada por el Decreto Ejecutivo 73 de 1995, modificada por el Decreto Ley 4 de 1998, por la cual se promueven las actividades turísticas en la República de Panamá, y por la Resolución de Gabinete No.34 de 28 de abril de 2004, por la cual se declaran “Zona de Desarrollo Turístico de Interés Nacional”, entre otras, el área de la Calzada de Amador. Los incentivos y beneficios incluyen las siguientes exoneraciones: por 20 años el pago del impuesto de inmuebles sobre el terreno que se utilice en la actividad turística, siempre que el derecho sea aplicable; por 15 años el pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística; por 20 años el pago del impuesto de importación, así como el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) que recaigan sobre los materiales, accesorios, mobiliario, equipo y repuestos que se utilicen en el establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en cantidad y calidad suficientes.

(25) Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, cuentas por pagar, gastos e intereses acumulados por pagar y depósitos recibidos de cliente se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2020, se mantienen acciones por la suma de B/.87,869 (2019: B/.124,591) a su costo como una aproximación de valor razonable.

Para estas mediciones, el Grupo ha establecido un marco de control el cual incluye una revisión por parte de una unidad independiente de la Gerencia, la cual reporta directamente a la Junta Directiva. Esta unidad independiente tiene la responsabilidad sobre todas las mediciones de valor razonable significativas y regularmente revisa los datos de entrada no observables significativos y los ajustes realizados a tales valorizaciones, por parte de los terceros y se asegura que las valoraciones hayan sido desarrolladas conforme a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera. La revisión consiste en evaluar y documentar la evidencia obtenida de estos terceros que soporten las técnicas de valoración y el nivel de jerarquía de valor razonable en donde se ha clasificado.

(26) Gestión de riesgos financieros

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre las exposiciones del Grupo a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos del Grupo, las políticas y procedimientos para medir y manejar el riesgo y la administración del capital del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados

(i) Marco de administración de riesgos

La Junta Directiva es responsable de establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo del Grupo. La Junta Directiva, la cual es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de los riesgos del Grupo.

Las políticas de administración de riesgos del Grupo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Grupo, para fijar los límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el 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 del Grupo. El Grupo, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva del Grupo supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo del Grupo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos enfrentados por el Grupo.

(ii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales. Este riesgo se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar.

La exposición del Grupo al riesgo de crédito está influenciada principalmente por las características individuales de cada cliente.

La Administración ha establecido una política de crédito que establece que cada nuevo cliente requiere un análisis individual de solvencia antes de que el Grupo le haya ofrecido los términos y condiciones de pagos y entrega. El examen del Grupo incluye calificaciones externas, cuando estén disponibles, y en algunos casos, referencias bancarias. Se establecen límites de compras para cada cliente, lo que representa el importe máximo abierto sin necesidad de aprobación de la Junta de Directores; estos límites se revisan trimestralmente. Los clientes que no cumplan con la solvencia de referencia del Grupo pueden realizar transacciones con el Grupo sólo sobre una base de prepago.

En el seguimiento del riesgo de crédito de los clientes, los clientes son agrupados según sus características de crédito, incluyendo si es una persona natural o jurídica, si son al por mayor, lugar de venta o si el cliente es el usuario final, el envejecimiento de perfil, la madurez y la existencia de anteriores dificultades financieras. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se refieren principalmente a los clientes de viviendas del Grupo. Los clientes que se clasifican como de "alto riesgo" se colocan en una lista de clientes restringido y son monitoreados por la Administración y las ventas futuras se hacen sobre una base de prepago.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Las ventas están sujetas a una cláusula de título de propiedad, de forma tal que en caso de impago el Grupo pueda tener un reclamo seguro. El Grupo no requiere garantías para las cuentas por cobrar comerciales ni otras por cobrar.

El Grupo establece una provisión para pérdidas por deterioro que representa su estimación de las pérdidas crediticias esperadas en relación con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Los principales componentes de esta provisión es un componente específico de pérdida que se refiere a las exposiciones significativas de forma individual.

Las cuentas por cobrar se detallan de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	5,731,513	10,106,740
Servicios de hotelería	<u>704,611</u>	<u>398,809</u>
	6,436,124	10,505,549
Compañías afiliadas	47,598,029	42,280,680
Otras partes relacionadas	231,257	227,626
Varias	<u>740,326</u>	<u>542,847</u>
	<u>55,005,736</u>	<u>53,556,702</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas, son saldos provenientes de casas entregadas que cumplen con los requisitos establecidos en la nota 3 (I), por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida que los bancos realicen los desembolsos de las respectivas hipotecas otorgadas a clientes.

El movimiento de la provisión por deterioro del valor relacionada con las cuentas por cobrar se muestra a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al inicio del año	36,392	31,392
Remediación de la provisión para pérdidas	<u>0</u>	<u>5,000</u>
Saldo al final del año	<u>36,392</u>	<u>36,392</u>

La administración considera adecuado el saldo de la reserva para posibles cuentas de dudoso cobro, basado en su evaluación de la potencialidad de cobro de la cartera. Esta evaluación conlleva estimaciones importantes que son susceptibles a cambios.

Notas a los estados financieros consolidados

(iii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo pueda experimentar dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del Grupo para el manejo de la liquidez es el de asegurarse, tanto como sea 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 del Grupo.

Administración del riesgo de liquidez

El Grupo se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. El Grupo mantiene líneas de crédito a corto plazo disponibles para ser utilizadas en caso de ser necesario. La Gerencia mantiene estricto control de los niveles de cuentas por cobrar e inventarios para mantener niveles de liquidez apropiados. Las inversiones en activos no corrientes se financian con aportes a capital, u obligaciones a mediano y largo plazo, con el fin de no afectar negativamente el capital de trabajo.

(iv) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, como las tasas de interés, precios de acciones, etc. afecten los ingresos del Grupo o el valor de sus posesiones en instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de los parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas variables, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 14). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 13).

(27) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Año terminado el 31 de diciembre:		
B/.15.47 por cada acción	<u>0</u>	<u>13,000,000</u>

Al 31 de diciembre de 2020 se pagaron dividendos por B/.1,200,000 (2019: B/.10,539,500).

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(28) Evento Subsecuente - Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para el año 2021. Basados en el entorno económico al final del año 2020, estimamos los siguientes resultados para nuestras diferentes unidades de negocios al 31 de diciembre de 2021. Estas proyecciones las vamos actualizando trimestralmente en base a los resultados reales que se obtienen, los cuales durante este último año han sido muy afectados por las restricciones, cuarentenas, y cierres de empresas resultado de las medidas que se han estado implementando para controlar los contagios del Covid-19.

UNIDAD	INGRESOS PROYECTADOS	UTILIDAD PROYECTADA
VIVIENDA	96,000,696	14,835,196
HOTELES	<u>7,034,000</u>	<u>(2,964,408)</u>
TOTAL	<u>103,034,696</u>	<u>11,870,788</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Efectivo y equivalente de efectivo	6,418,798		6,418,798	6,037,454	156,806	224,538
Cuentas por cobrar:						
Clientes	6,436,124		6,436,124	5,731,513	5,578	699,033
Compañías afiliadas	47,598,029	(29,396,105)	76,994,134	66,160,961	1,235,379	9,597,794
Partes relacionadas	231,257		231,257	231,257	0	0
Varios	740,326		740,326	734,665	2,442	3,219
	55,005,736	(29,396,105)	84,401,841	72,858,396	1,243,399	10,300,046
Menos reserva para cuentas incobrables	36,392		36,392	0	2,214	34,178
Cuentas por cobrar, neto	54,969,344	(29,396,105)	84,365,449	72,858,396	1,241,185	10,265,868
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	37,027,425		37,027,425	37,027,425	0	0
Costo de construcciones en proceso	64,626,765		64,626,765	64,626,765	0	0
Terrenos	4,173,466		4,173,466	4,173,466	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	735,372		735,372	735,372	0	0
Otros	233,135		233,135	0	104,931	128,204
Total de inventarios	106,796,163	0	106,796,163	106,563,028	104,931	128,204
Inversiones en Bonos y acciones, neto	87,869	(16,620,000)	16,707,869	16,707,869	0	0
Gastos pagados por adelantado	2,508,162		2,508,162	2,360,410	93,413	54,339
Propiedades de inversión, neto	81,051,915		81,051,915	81,051,915	0	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	75,313,868	1,150,000	74,163,868	37,922,496	10,292,809	25,948,563
Menos depreciación acumulada	50,927,625		50,927,625	32,717,429	4,895,884	13,314,312
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	24,386,243	1,150,000	23,236,243	5,205,067	5,396,925	12,634,251
Activo popr derecho de uso	2,116,687		2,116,687	49,710	0	2,066,977
Depósitos en garantía	257,392		257,392	248,982	0	8,410
Otros activos	1,470,871		1,470,871	1,282,886	93,205	94,780
Total de activos	280,063,444	(44,866,105)	324,929,549	292,365,717	7,086,465	25,477,367

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, continuación

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera, Continuación

(Expresado en balboas)

<u>Pasivos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Préstamos por pagar	52,107,021		52,107,021	52,107,021	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	2,341,592		2,341,592	2,233,209	19,400	88,983
Compañías afiliadas	14,169,823	(29,396,105)	43,565,928	21,205,163	2,538,402	19,822,363
Dividendos por pagar	1,815,467		1,815,467	1,814,766	0	701
Otras	4,141,147		4,141,147	3,753,864	207,849	179,434
Total de cuentas por pagar	22,468,029	(29,396,105)	51,864,134	29,007,002	2,765,651	20,091,481
Gastos acumulados por pagar	1,309,072		1,309,072	1,023,115	40,036	245,921
Ingresos diferidos	63,976		63,976	34,828	0	29,148
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	205,994		205,994	205,994	0	0
Depósitos de clientes	4,016,698		4,016,698	4,005,382	3,771	7,545
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	1,480,913		1,480,913	1,407,277	21,351	52,285
Activo-pasivo diferido	2,122,317		2,122,317	51,157	0	2,071,160
Bonos por pagar	44,466,917		44,466,917	44,466,917	0	0
Total de pasivos	128,240,937	(29,396,105)	157,637,042	132,308,693	2,830,809	22,497,540
Patrimonio						
Capital en acciones	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718		71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones	(34,388)		(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas	150,945,077		150,945,077	159,189,594	(5,744,344)	(2,500,173)
Total del patrimonio	151,822,507	(15,470,000)	167,292,507	160,057,024	4,255,656	2,979,827
Total de pasivos y patrimonio	280,063,444	(44,866,105)	324,929,549	292,365,717	7,086,465	25,477,367

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Ventas netas:						
Viviendas	38,447,225		38,447,225	38,447,225	0	0
Terrenos	14,259,024		14,259,024	14,259,024	0	0
Viveres y bebidas	199,195		199,195	0	199,195	0
Hotelería	1,801,672		1,801,672	0	503,143	1,298,529
Total de ventas netas	54,707,116	0	54,707,116	52,706,249	702,338	1,298,529
Costo de las ventas:						
Viviendas	34,044,704	0	34,044,704	34,044,704	0	0
Terrenos	2,575,299		2,575,299	2,575,299	0	0
Viveres y bebidas	82,557		82,557	0	82,557	0
Hotelería	960,323		960,323	0	265,145	695,178
Total de costos de las ventas	37,662,883	0	37,662,883	36,620,003	347,702	695,178
Ganancia bruta en ventas	17,044,233	0	17,044,233	16,086,246	354,636	603,351
Otros ingresos (egresos) de operaciones						
Ingresos por servicios a afiliadas	610,146	(21,053)	631,199	369,226	0	261,973
Ingresos por Alquiler	273,030		273,030	273,030	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	95,310		95,310	92,592	(1,437)	4,155
Total de otros ingresos (egresos)	978,486	(21,053)	999,539	734,848	(1,437)	266,128
Gastos generales y administrativos	12,570,559	899	12,569,660	8,525,905	1,288,045	2,755,710
Egresos compañías afiliadas	167,393	(21,952)	189,345	167,393	7,657	14,295
Resultado de las actividades de operaciones	5,284,767	0	5,284,767	8,127,796	(942,503)	(1,900,526)
Costos financieros, neto						
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(796,270)		(796,270)	(325,890)	(1,764)	(468,616)
Intereses pagados sobre bonos	(746,250)		(746,250)	(59,466)	0	(686,784)
Amortización de costo de emisión de bonos	(95,757)		(95,757)	(95,757)	0	0
Total de costos financieros, neto	(1,638,277)	0	(1,638,277)	(481,113)	(1,764)	(1,155,400)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	3,646,490	0	3,646,490	7,646,683	(944,267)	(3,055,926)
Impuesto sobre la renta estimado	1,162,992		1,162,992	1,162,992	0	0
Utilidad (pérdida) neta	2,483,498	0	2,483,498	6,483,691	(944,267)	(3,055,926)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	148,461,579		148,461,579	152,705,903	(4,800,077)	555,753
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	150,945,077	0	150,945,077	159,189,594	(5,744,344)	(2,500,173)

**BGT**BG Trust,
Inc.

CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$10,000,000.00

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 26,933 de 29 de diciembre de 2005 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID-650, Documento 904371 y modificada mediante la Escritura Pública No. 11,177 de 30 de mayo de 2011 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID- 650 Documento 1997074, (el "Fideicomiso"), por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Diciembre de 2020, a saber:

1. El Emisor es Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.35-11 del 08 de febrero de 2011.
3. El monto total registrado es de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de Garantía asciende a US\$17,500,000.00, cubre la Serie A de la Emisión y está conformado por los bienes y derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:
 - a) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES (US\$17,500,000.00), sobre el siguiente bien inmueble propiedad de Hoteles del Caribe, S.A. que corresponde a las mejoras del Hotel Country Inn & Suites de Amador:

N° de Finca	Cantidad	Valor del Avalúo	Avaluadora	Fecha de Avalúo
230160	1	\$22,500,000.00	AIR Avalúos	Dic.17
		\$22,500,000.00		

- b) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

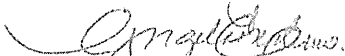
Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	Mar-21

- c) La Emisión de los Bonos también están garantizadas por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiaadores: Unión Nacional De Empresas, S.A., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Constructora Corona, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., Caribbean Franchise Development, Corp., y por el Garante Hipotecario: Hoteles del Caribe, S.A., a favor del Fiduciario, para garantizar la efectiva y oportuna realización por parte de El Fideicomitente de los aportes que se ha obligado a efectuar a favor del Fiduciario.

5. El Prospecto Informativo de la emisión no establece una cobertura de garantías requerida.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 15 de Enero de 2021.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Ángela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada





CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con número FID 3-93, actuando en su condición de fiduciario del Fideicomiso 3028, bajo el contrato de fideicomiso de garantía celebrado el 29 de agosto de 2006 con SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA) como Fideicomitente y las Sociedades SANNO INVESTOR LTD, CARIBBEAN FRANCHISE DEVELOPMENT CORP E INMOBILIARIA SUCASA S.A. en calidad de garantes hipotecarios, y Banistmo S.A. como agente de pago, certifica que (todos los términos en mayúsculas que no aparezcan definidos en esta certificación tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso):

1. **Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
2. **Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
3. **Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD 12,000,000.00.
4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 31 de diciembre de 2020 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascenderán USD 229,821.47.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto	Saldo Insoluto	Vencimiento
K	2,000,000.00	50,000.00	13-abr-21
L	420,000.00	10,500.00	14-abr-21
M	846,000.00	26,437.50	27-abr-21
N	478,000.00	44,812.50	13-dic-21
O	2,200,000.00	600,000.16	14-mar-23
P	1,000,000.00	272,727.28	26-mar-23
Q	300,000.00	90,909.07	1-abr-23
R	400,000.00	121,212.17	2-may-23
S	1,500,000.00	681,818.10	22-sep-24
T	1,000,000.00	545,454.55	22-jun-25
U	500,000.00	281,250.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	918,750.00	31-mar-26
W	550,000.00	464,062.51	30-sep-27
X	500,000.00	421,875.00	30-sep-27
Y	500,000.00	421,875.00	30-sep-27
Z	722,000.00	676,875.00	30-jun-28
AA	1,300,000.00	1,218,750.00	30-jun-28
AB	500,000.00	500,000.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	1,500,000.00	30-Sep-29
	17,616,000.00	8,847,308.84	




6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de diciembre de 2020 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos ⁽¹⁾	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	229,821	1%	A la vista	229,821
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,750,000	99%	Vencimiento de la obligación	12,000,000
Poliza de Seguro de Incendio ⁽²⁾	Certificado No.112 Cia Internacional de Seguros, S.A.		0%	01 - Abril - 2020	
		15,979,821	100%		12,229,821

(1) Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD12,000,000

(2) Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD16,360,000

*En virtud del Contrato de Fideicomiso, El Patrimonio Fideicomitado administrado está adicionalmente conformado por los derechos indicados a continuación:

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y de los Garantes Hipotecarios y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo total de las obligaciones garantizadas.
 - El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedida o endosadas a favor de Banistmo Investment Corporation S.A., por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras construidas.
8. **Concentración de Bienes Fiduciarios** Un 100% del total de los bienes en fideicomiso están concentrados en Cuentas Bancarias Locales, por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios representa un porcentaje igual o superior al 10% del total de los activos en fideicomiso.
9. **Clasificación de los Activos Fideicomitados cedidos al Fideicomiso según su vencimiento**

	A la Vista	Total
Activos		
Depósitos en banco	229,821	229,821
Total de activos	229,821	229,821

*La hipoteca y anticresis se mantendrán vigentes en caso de que el Fideicomiso y/o las Obligaciones garantizadas se modifiquen en cualesquiera de sus partes, términos y condiciones.

10. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye pagarés como bienes fideicomitados.

11. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye bienes fideicomitados en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.



12. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
31-mar-20	10,238,376.75	125%	12,797,970.94	15,304,131.94	149%
30-jun-20	9,818,906.24	125%	12,273,632.80	15,304,360.00	156%
30-sep-20	9,326,966.98	125%	11,658,708.73	15,979,591.56	171%

13. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación:

Cobertura requerida de acuerdo al Prospecto

Valor de Bienes inmuebles que representen un valor no menor al 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación

Cobertura Requerida en el Prospecto

Bonos emitidos y en circulación	B/. 8,847,308.84
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	B/. 11,059,136.05

Valor de Avalúo de los Activos	<u>15,979,821</u>	181%
Bonos emitidos y en circulación	8,847,308.84	

Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio*

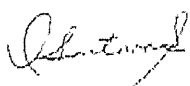
Activos del Fideicomiso	<u>229,821</u>	3%
Bonos emitidos y en circulación	8,847,308.84	

*Este tipo de cálculo no es aplicable a esta emisión, sólo se presenta el cálculo para cumplimiento de la Circular emitida por la SMV.

14. El Fideicomiso identificado con el número 3028 solo garantiza la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 07 de enero de 2021.

Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.



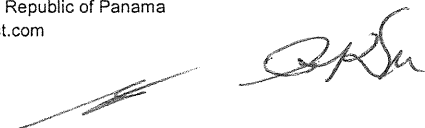
Dayra Y. Santana
Firma Autorizada



CERTIFICACIÓN
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
US\$20.000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 31 de diciembre de 2020:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a ocho millones seiscientos ochenta y seis mil quinientos noventa y un dólares con 26/100 (US\$8,686,591.26) de las Series B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L y N.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
 - A. Primera hipoteca y anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre un total de 30 fincas propiedad de la Emisora y sobre 4 fincas propiedad de Caribbean Franchise Development Corp., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante: (i) Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010, adicionada mediante Escritura Pública No. 27,234 de 21 de diciembre de 2010, ambas inscritas el 22 de diciembre de 2010, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1896648; (ii) Escritura Pública No. 1,065 de 18 de enero de 2011, inscrita el 14 de febrero de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1926312; (iii) Escritura Pública No.10,606 del 23 de mayo de 2011, inscrita el 4 de julio de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2001627; (iv) Escritura Pública No. 14,135 de 5 julio de 2011, adicionada mediante Escritura Pública No.17,281 del 8 de agosto de 2011, inscrita el 25 de agosto de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2033392; (v) Escritura Pública No. 23,573 de 2 de octubre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 24,708 del 11 de Octubre de 2012, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2283520 de la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá; (vi) Escritura Pública No. 25,367 de 18 de septiembre de 2013 adicionada mediante Escrituras Públicas No. 26,849 de 3 de octubre de 2013 y No. 28,476 de 17 de octubre de 2013, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2492726; (vii) Escritura Pública 10,775 de 22 de junio de 2018 inscrita al folio 29983; y, (viii) Escritura Pública 20,014 de 12 de noviembre de 2018 inscrita al folio 238538
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veintidós millones seiscientos noventa mil quinientos ochenta y cuatro dólares con 34/100 (US\$ 22,690,584.34).







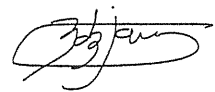
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 261%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 251%, 275% y 239%.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

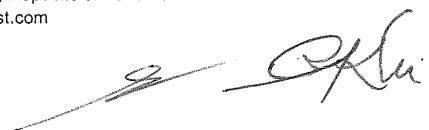
La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día diecinueve (19) de enero de dos mil veintiuno (2021).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.


Néstor Broce
Firma Autorizada


Marielena García Maritano
Firma Autorizada

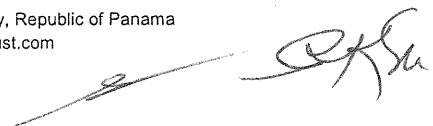




CERTIFICACIÓN
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
US\$45.000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 31 de diciembre de 2020:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a veintitrés millones quinientos cincuenta y ocho mil novecientos ochenta y cinco dólares con 25/100 (US\$ 23,558,985.25) de las Series A, B, C, D, F, G, H, I y J.
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
 - A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del fideicomiso de garantía sobre doce (12) fincas de propiedad de Desarrollos Castilla S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública 602 de 26 de enero de 2015, inscrita el 12 de febrero de 2015 y una finca de propiedad de Inmobiliaria Sucasa, S.A., tal como consta inscrito en la escritura pública No. 5,368 de 29 de marzo de 2017, inscrita el 17 de mayo de 2017.
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de treinta y cinco millones trescientos treinta y dos mil doscientos dieciséis dólares con 15/100 (US\$35,332,216.15).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 150% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 210%, 181% y 142%.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.






La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinte (20) de enero de dos mil veintiuno (2021).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.


Néstor Broce
Firma Autorizada


Marielena García Maritano
Firma Autorizada

