



**Construyendo Proyectos de Vida**

## **INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL**

**Año Terminado el 31 de diciembre de 2022**

**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:** Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)

**VALORES REGISTRADOS:** CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN por el monto de B/.17,000,000; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN por el monto de B/.10,000,000; CNV 40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN 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; CNV 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN 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.

**NÚMERO DE TELÉFONO:** Teléfono: 302-5466.

**CONTACTO DEL EMISOR:** Lic. Víctor Espinosa

**DIRECCIÓN DEL EMISOR:** Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Vía España y Calle 50, La Cresta, Bella Vista, en la ciudad de Panamá, R de P.

**DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:** vespinos@unesa.com o blobo@unesa.com

**WEB SITE:** www.unesa.com

### **I. PARTE**

#### **I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

##### **A. Historia y Desarrollo**

La Sociedad denominada Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue constituida mediante la Escritura Pública Número 5480 del 28 de octubre de 1966, otorgada ante la Notaría Cuarta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al tomo 572, folio 1, asiento 118040.

A partir del 21 de mayo 2003 entró en vigencia el convenio de fusión por absorción celebrado entre las afiliadas Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Compañía Administradora Sucasa, S. A. y Constructora Coamco, S. A., todas bajo control común de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA). El convenio fue inscrito mediante la Escritura Pública No.4436 del 26 de marzo de 2003.

El 30 de junio de 2005, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 99% de las acciones de Hoteles del Caribe, S. A. y se incluye en los estados financieros consolidados como subsidiaria.

A partir del 8 de noviembre de 2005 entró en vigencia el convenio de fusión en donde SUCASA absorbe a Alquileres Coamco, S. A., ambas bajo el control común de Unión Nacional de Empresas, S. A. El convenio fue inscrito mediante la Escritura Pública No.14911 del 26 de octubre de 2005. A pesar de la fusión de las sociedades, las operaciones se mantuvieron separadas hasta el 2019, cuando se tomó la decisión estratégica de reducir la participación en la actividad de venta y alquiler de equipos, y concentrar a COAMCO en el otorgamiento de servicios, y en la manufactura de productos requeridos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas. Desde este año los resultados de esas actividades se reflejan bajo la unidad de Viviendas.

Durante el año 2008, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 100% de las acciones de Sanno Investors Ltd. Vale la pena mencionar que anteriormente Sanno Investors Ltd. era propiedad de Hoteles del Caribe, S. A.

Al 31 de diciembre de 2015, la sociedad mantenía el segmento de la operación de Alquiler de Locales Comerciales. Se escindió esta actividad de negocio a otra compañía de UNESA, a partir del 1 de enero de 2016, como un proceso de reestructuración de las unidades de negocio.

## **B. Pacto Social y Estatuto**

1. No hay estipulaciones con uno o más de sus directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.
2. Con relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores, no hay cláusulas del pacto social o de los estatutos con relación: (a) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; (b) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; (c) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; y (d) número de acciones, si hay alguno, requeridas para ser director o dignatarios.
3. No hay acción necesaria para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones que sean más exigentes que las requeridas por la Ley.
4. Las asambleas generales anuales y las asambleas extraordinarias, se convocan en conjunto con las celebradas por Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias. Se realiza una asamblea anual y las extraordinarias cuando pueden ser convocadas por el Presidente o Junta Directiva, como también cuando así lo soliciten los accionistas que sea dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto.
5. No hay limitación en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto.
6. No hay cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.
7. No hay condiciones impuestas por el pacto social sobre modificaciones al capital que sean más rigurosas que las requeridas por Ley.



## **C. Descripción del Negocio**

SUCASA es dueña del 100% de las acciones de dos sociedades subsidiarias que, considerando la naturaleza y afinidad de sus actividades y servicios, se ubican bajo las unidades de negocios de Viviendas y Hoteles.

### **1-VIVIENDAS**

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida como SUCASA, es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde el año de 1967 a la construcción y venta de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos.

Desde el año 1990 nos dedicábamos a la venta y arrendamiento de equipo pesado y liviano para la construcción, bajo la marca COAMCO. Esta actividad fue rentable durante sus primeros años, pero a partir del 2016, se produjo una reducción importante en la demanda por nuestros equipos y servicios. Esto fue el resultado de la terminación de los trabajos de la ampliación del canal, y por la baja que se dio en los volúmenes de construcción de infraestructuras públicas y proyectos privados durante esos años. Como consecuencia de esa situación se tomó la decisión estratégica de reducir nuestra participación en la actividad de venta y alquiler de equipos, y concentrar a COAMCO en el otorgamiento de servicios, y en la manufactura de productos requeridos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas. A partir del año 2019 los resultados de esas actividades se reflejan bajo la unidad de Viviendas.

### **2-HOTELES**

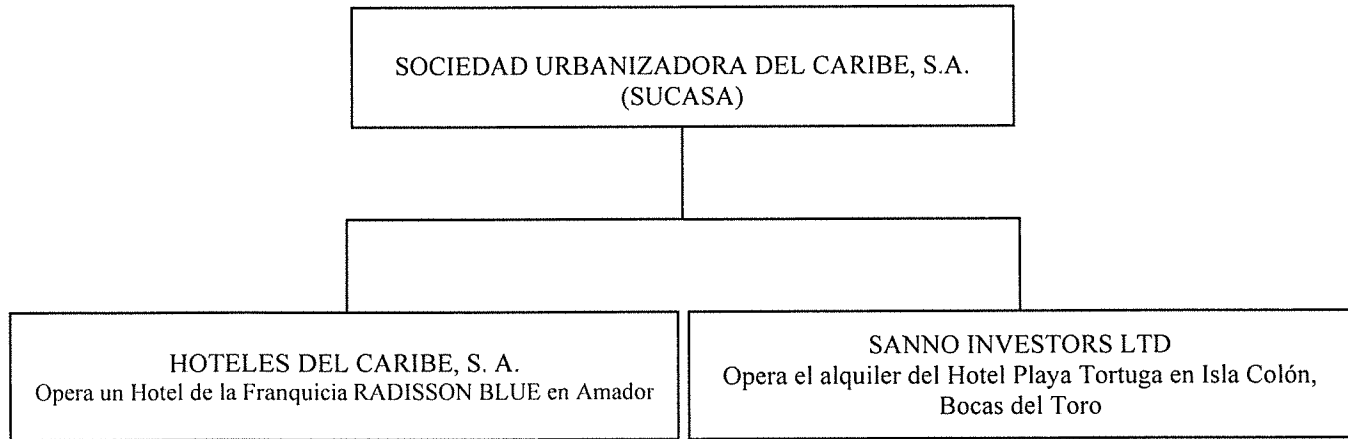
Estimulados por los beneficios fiscales que otorgaba la ley número 8 aprobada el 14 de junio del año 1994, para promover las actividades turísticas, tomamos la decisión de participar en el negocio hotelero. Hoteles del Caribe, S.A. se dedica a la operación de hoteles en la república de Panamá. Inicialmente los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá operaban bajo la cadena norteamericana Country Inns & Suites.

El Hotel Amador que está ubicado en el sector de Amador, donde funciona un restaurante Friday's, inició operaciones en el mes de septiembre del año 2001. En el mes de noviembre de 2012 se completó la construcción de un nuevo anexo al Hotel de Amador correspondiente a una torre con facilidades de salones, comedor y 96 habitaciones adicionales.

En el mes de junio del año 2008 inició operaciones el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón, en Bocas del Toro, el cual no opera bajo ninguna franquicia. Desde el mes de mayo 2022, este hotel está bajo un acuerdo de alquiler con opción a compra, que incluye una inversión económica importante en sus infraestructuras.

Al vencerse el contrato con la cadena Country Inns & Suites, se tomó la decisión de afiliar el hotel de Amador bajo la franquicia Radisson. A partir del 12 de julio de 2018, dicho hotel comenzó a operar bajo el nombre de "Radisson Hotel Panamá Canal".

## D. Estructura Organizativa



## E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos del Grupo SUCASA tenían un valor de B/. 133,680,622 al 31 de diciembre de 2022, un aumento sobre lo que reflejamos el año anterior, que sumaba B/.100,011,016. Durante el año 2022 se completó la compra de terrenos nuevos, por la suma de B/. 23,789,905, lo que explica la mayor parte del incremento en el valor de las propiedades.

Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

Propiedades de Inversión Terrenos: B/. 117,467,467.

Inmuebles, mobiliarios y equipos para el desarrollo de actividades propias: B/. 16,213,155.

**VIVIENDAS:** Tiene a su haber las instalaciones de SUCASA Casa Matriz ubicadas en la esquina de Calle 50 - Vía España, y equipos pesados, livianos y chicos para la construcción de viviendas. También se reflejan en sus activos los talleres, y los depósitos, ubicados en Cerro Viento.

**HOTELES:** Su principal activo son las instalaciones del Hotel en Amador, “Radisson Hotel Panamá Canal”; y el Hotel “Playa Tortuga” ubicado en Isla Colón, en Bocas del Toro. Desde el mes de mayo 2022, este hotel está bajo un acuerdo de alquiler con opción a compra.

## F. Investigación y Desarrollo

Grupo SUCASA tiene una unidad de Investigación y Desarrollo que se dedica primordialmente a efectuar estudios para la ubicación de nuevas áreas o terrenos para la construcción de nuevos proyectos de viviendas, además de definir el tipo de proyecto a desarrollar y el mercado objetivo, en términos de nivel socioeconómico de los clientes, que se busca satisfacer.

*JK*



## **G. Información sobre Tendencias**

El 17 de febrero de 2022, Moody's Local afirmó la categoría A.pa otorgada al Primer, Segundo y Tercer Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias. Asimismo, mantuvo la calificación ML A-2-.pa a los Programas de Valores Comerciales Negociables de hasta US\$25.0 millones, US\$10.0 millones y US\$5.0 millones, respectivamente.

El 10 de marzo de 2022, la Compañía informó que ha firmado un acuerdo de alquiler con opción a compra para el Hotel Playa Tortuga, con E Ventures LLC., que incluye una inversión importante en sus infraestructuras.

El 21 de junio de 2022, la Compañía informó la modificación a los términos y condiciones de las emisiones de bonos corporativos rotativos, autorizados mediante las resoluciones SMV277-12 y CNV495-10. Los términos y modificaciones modificados corresponden a la sustitución de la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) por la Secured Overnight Financing Rate (SOFR), que será utilizada como referencia para determinar la tasa variable de los valores registrados. Esta modificación afectaría exclusivamente a las series nuevas que se emitan.

El 27 de julio de 2022, Moody's Local afirmó la categoría A.pa otorgada al Primer, Segundo y Tercer Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias. Asimismo, mantuvo la calificación ML A-2-.pa a los Programas de Valores Comerciales Negociables de hasta US\$25.0 millones, US\$10.0 millones y US\$5.0 millones, respectivamente.

El 27 de febrero de 2023, Moody's Local afirmó la categoría A.pa otorgada al Primer, Segundo y Tercer Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias. Asimismo, mantuvo la calificación ML A-2-.pa a los Programas de Valores Comerciales Negociables de hasta US\$25.0 millones, US\$10.0 millones y US\$5.0 millones, respectivamente.

El 17 de marzo de 2023, Moody's Local afirmó la categoría A.pa otorgada al Primer, Segundo y Tercer Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias. Asimismo, mantuvo la calificación ML A-2-.pa a los Programas de Valores Comerciales Negociables de hasta US\$25.0 millones, US\$10.0 millones y US\$5.0 millones, respectivamente.

En relación al entorno económico de Panamá, tras una caída del Producto Interno Bruto (PIB) de 17.9% en el 2020, la peor caída en los últimos 20 años, cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) confirman que 2021 reflejó un crecimiento de 15.3%. El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) estima un crecimiento del PIB de 9% en 2022, mientras que las estimaciones de los organismos internacionales son que la economía crecerá un 4.2% en 2023.

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

### **A. LIQUIDEZ**

Al 31 de diciembre de 2022, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 1.74 (Activo Circulante/ Pasivo Circulante), inferior al 1.80 al 31 de diciembre de 2021. El índice de liquidez se mantuvo estable y positivo, reflejando la amplia capacidad de la empresa para hacerle frente a sus

obligaciones financieras a corto plazo. Cabe destacar que la relación favorable se da en momentos en que las actividades económicas del país continúan viéndose afectadas por la pandemia del COVID-19 y posteriormente la invasión de Rusia a Ucrania.

Nuestros Activos Corrientes se afectan principalmente por el Efectivo y equivalentes, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo sumó B/.5,075,417, reflejando una disminución de B/.3,294,386 (-39.36%) al compararlo con los B/.8,369,803 que teníamos al año anterior. Durante este año se redujo el monto de Efectivo y Depósitos a Plazo Fijo para realizar compras de terrenos, trabajos de urbanización y construcción de viviendas y abonar a la deuda a corto plazo, con el propósito de disminuir los costos financieros de los próximos periodos.

Los valores de las construcciones en proceso y viviendas terminadas sumaron al 31 de diciembre de 2022 B/.91,979,562, comparado con los del 31 de diciembre de 2021 que sumaban B/.88,172,009, lo cual representó un aumento de B/.3,807,553 (4.32%). Este aumento corresponde a la aceleración del ritmo de construcción durante este año.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de diciembre de 2022 sumaban B/.4,050,017 y corresponden en su gran mayoría a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Al 31 de diciembre de 2021 el monto por cobrar sumaba B/.6,704,464, lo cual refleja una disminución de B/.2,654,447 (-39.59%) que se da principalmente por el cobro de hipotecas durante el año. Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total del Pasivo Corriente al 31 de diciembre de 2022 era de B/.64,385,494 lo cual representó un aumento de B/.1,571,515 (2.50%) comparado al del 31 de diciembre de 2021. Este aumento en el pasivo corriente se da principalmente por el aumento en las cuentas por pagar a afiliadas.

Al 31 de diciembre de 2022 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.30,843,101, representando una disminución de B/.3,807,087 (-10.99%) comparado al 31 de diciembre de 2021.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de diciembre de 2022 ascendió a la suma de B/.4,101,395, reflejando un aumento de B/.1,391,617 (51.36%) comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2021 que era de B/.2,709,778. 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.

## **B. RECURSOS DE CAPITAL**

Al 31 de diciembre de 2022 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.155,765,266, reflejando una leve disminución de B/.630,388 (-0.40%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre de 2021, que corresponde a la diferencia entre la utilidad neta del trimestre y los dividendos declarados.

Los valores totales de los activos al 31 de diciembre de 2022 sumaban B/.289,359,760, representando un aumento de B/.11,960,145 (4.31%), comparado con los que reflejamos al 31 de diciembre de 2021, que era de B/.277,399,615. Este aumento durante 2022 se debe principalmente a la acumulación de propiedades de inversión y construcciones en proceso, producto de la adquisición de terrenos y a la aceleración del ritmo de construcción, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.117,467,467, representado un aumento de B/.40,258,842 (52.14%), comparado con B/.77,208,625 que teníamos al 31 de diciembre de 2021, que se da por la adquisición de terrenos nuevos y terrenos que ya se habían pagado, pero no se había completado el proceso de registro de estos a nombre de SUCASA. Durante este año, estos últimos fueron reclasificados de la cuenta de adelanto para compra de terrenos a la cuenta de propiedades de inversión. Dentro de estas propiedades tenemos un inventario de terrenos que nos asegura la materia prima requerida para el desarrollo de los programas de viviendas a corto y mediano plazo.

El total de los pasivos al 31 de diciembre de 2022 sumó B/.133,594,494 representando un aumento de B/.12,590,533 (10.41%) comparado con lo reportado al año anterior, que fue B/.121,003,961. Este aumento se da por el aumento en cuentas por pagar a afiliadas y en préstamos por pagar para financiar la adquisición de terrenos.

La razón deuda/patrimonio fue de 0.86, mientras que el año anterior fue de 0.77. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de SUCASA.

## **C. RESULTADO DE OPERACIONES**

### **RESULTADOS CONSOLIDADOS:**

Durante 2022 han seguido disminuyendo los casos de COVID-19, aliviando el agotamiento en el personal de salud y en los hospitales. Sin embargo, aún se percibe el impacto económico causado por la pandemia en el país, principalmente en el desempleo, presionando la capacidad de generación de ingresos de la empresa. Además del impacto en los ingresos, otros factores como la continuación de la guerra en Ucrania y las interrupciones en las cadenas de suministros a nivel mundial han provocado el aumento de los costos de producción de nuestras unidades de negocio.

Los ingresos totales para 2022 sumaron B/.81,140,524 lo cual representó una disminución de B/.9,518,962 (-10.50%) al compararlos con los del año anterior, que ascendieron a B/.90,659,486. Durante 2022 los segmentos de Viviendas y Hoteles se mantuvieron operando con normalidad.

Durante 2022, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.3,869,612, mientras que durante el año anterior fue de B/.8,362,884, reflejando una disminución de B/.4,493,272 (-53.73%). La unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por las de hoteles, que tuvo pérdidas durante 2022.

Durante 2022 las utilidades netas consolidadas de SUCASA reflejaron un margen positivo de 4.77%, comparado con el año anterior que tuvo margen positivo de 9.22%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida

que varíen sus ingresos y sus costos operativos. Seguimos viendo presión en los costos operativos y sobre los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

### **VIVIENDAS:**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al 2022 ascendieron a B/.77,154,682, reflejando una disminución de B/.11,256,694 (-12.73%) al compararlas con las del año anterior. La venta de viviendas representó 95.09% del total de los ingresos de SUCASA, correspondientes a 2022. Se consideran viviendas vendidas aquellas que logran entregarse a sus compradores durante el transcurso del año. Durante este año hemos experimentado atrasos en dichas entregas, principalmente por demoras en las incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal, reflejándose en la disminución de entregas durante 2022.

El número de viviendas entregadas durante el año 2022 sumó 839 unidades, lo cual representó una disminución de 264 casas sobre la cantidad entregada el año anterior. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2022 fue de B/. 91,898 lo cual representó un aumento de 14.78% al compararlo con el valor promedio de las unidades vendidas durante el año anterior.

Durante 2022 vendimos viviendas con valores entre B/. 39,199 y hasta B/. 245,699, en 15 proyectos diferentes ubicados en la provincia de Panamá, la mayoría (14 proyectos) con precios menores a los B/. 180,000, cubiertos bajo la ley de intereses preferenciales. SUCASA continúa concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja la mayor demanda. El 99.40% de las viviendas vendidas en el año 2022, correspondiente a 834 unidades, tenían precios menores a B/. 180,000.

Al cierre de este año la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.6,046,267, reflejando una disminución de B/.4,996,049 (-45.24%) comparado con el año anterior. La actividad tuvo un margen positivo de 7.84%, mientras que durante el año anterior fue de 12.49%. Asimismo, la utilidad neta representó el 156.25% del total de las utilidades del Grupo SUCASA. El margen de la unidad de vivienda ha venido reduciéndose durante los últimos años debido a la presión sobre los precios por la alta oferta de inventario inmobiliario y la desaceleración económica que se percibía desde antes de la pandemia, lo cual afectaba la capacidad de compra de los clientes. Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos laborales a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y, durante los últimos años, el aumento significativo en el costo de materiales de construcción. Estos elementos han confluído en la compresión de los márgenes de la unidad, ya que sigue existiendo una presión en los costos operativos y precios de las viviendas y apartamentos que construimos.

### **HOTELES**

Al finalizar 2022 se mantuvieron operando totalmente el hotel Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro y el hotel de Amador. El hotel de Playa Tortuga está bajo un acuerdo de alquiler con opción a compra, que incluye una inversión económica importante en sus infraestructuras.



Nuestros hoteles cerraron 2022 con ingresos de B/.3,985,842 lo cual representó un aumento de B/.1,737,732 (77.30%) al compararlos con los del año anterior que sumaron B/.2,248,110. Los ingresos de los hoteles representaron el 4.91% del total de los ingresos de SUCASA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (B/.-2,176,655), representando una disminución de (-18.76%) sobre la del año anterior. Estas pérdidas reflejan los gastos de mantenimiento, limpieza y seguridad requeridos por las instalaciones, además de los gastos financieros y depreciación de los edificios. las actividades turísticas han dado algunas señales de recuperación, aunque aún continuaban afectadas por la desaceleración económica que vive el país y gran parte del mundo.

#### **D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS**

Para los próximos periodos, se espera que la situación económica del país y los resultados de SUCASA continúen recuperándose en la medida que se superen algunos retos provocados por la pandemia, la invasión de Rusia a Ucrania y otros inherentes a los sectores particulares en donde operamos. Esta recuperación está condicionada por la estabilización del mercado laboral, ya que la pandemia ha causado que los ingresos de gran parte de la población se vean afectados, lo que ha disminuido la capacidad de consumo de los clientes, situación que afecta los ingresos de nuestras unidades de negocio. Como resultado de la contracción económica que sufrió el país, se produjo una gran cantidad de suspensiones de trabajos, recortes de horarios, y despidos de personal, estimándose que la tasa de desempleo, que se elevó al 18.5% para finales del año 2020, afectó al 11.3% de la población en 2021. Según cifras del Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral (MITRADEL), al mes de abril de 2022, la tasa de desempleo se redujo a 9.9%, y se espera que en 2023 se ubique en 9.7%, aún superior a los niveles previos a la pandemia (7.1% en 2019).

La actividad de construcción de viviendas no escapa de esta realidad. Al finalizar el año, un número importante de los compradores locales de vivienda no cuentan con los recursos económicos, ni las facilidades de crédito requeridas, para financiar la compra de una vivienda. Y en el caso de la clientela extranjera, que era un factor importante en el mercado inmobiliario, esta se ha reducido al retornar muchos de ellos a sus países de origen a fin de enfrentar la crisis del coronavirus con sus familias. Sin embargo, existe potencial para atraer compradores provenientes de países de la región cuyo riesgo político o condiciones macroeconómicas se han deteriorado.

Adicionalmente, como resultado de la desaceleración en el crecimiento económico durante los últimos años, lo cual afecta la demanda, y por el alto nivel de construcciones que se desarrollaban desde 2016, se comenzó a reflejar en el mercado un exceso de viviendas que no pudieron ser colocadas, a pesar de que los promotores empezaron a dar descuentos en sus precios que llegaron hasta el 30% para finales del 2019. Según datos de Galería Inmobiliaria, al cuarto trimestre de 2022, el inventario de propiedades en venta, ya sea en preventa, construcción o terminadas en la ciudad de Panamá ascendía a 16,084 unidades, una reducción del (-28.51%) en comparación con el 31 de diciembre de 2021. De este total, el inventario de viviendas terminadas estaba en 4,469, lo que representa un 28% del total, el resto correspondiendo a unidades en preventa y construcción. En la medida que se continúe estabilizando la oferta de viviendas, especialmente el inventario de viviendas terminadas, esperamos que se alivie la presión sobre los precios causada por el exceso que existía desde antes de la pandemia.



Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y el aumento significativo en el costo de materiales de construcción y de los insumos, a raíz de las disrupciones en las cadenas de suministros a nivel mundial, situación que se espera se estabilice en los próximos años. Adicionalmente, para controlar el aumento en los precios de los bienes y servicios, se esperan mayores aumentos en las tasas de interés por parte de la reserva federal de Estados Unidos y otros bancos centrales alrededor del mundo. Esta situación ya se está percibiendo en el mercado local, aumentando los costos de financiamiento de nuestros proyectos y de las viviendas de nuestros clientes, afectando consigo la demanda.

La pandemia también ha tenido un impacto negativo en las actividades turísticas. En 2020, el número de visitantes que llegaron al país se redujo en 77%, luego de haber venido en declive anual continuamente desde 2015. Se estima que en 2021 el número de viajeros que llegó al país todavía estuvo en un 60% por debajo de la cifra de 2019, que estará 30% por debajo para 2022, y 15% para 2023. Según la Asociación Panameña de Hoteles (Apatel), al iniciar el año, menos del 75% de los hoteles estaban operando, manteniendo una ocupación promedio cercana al 38%. La ocupación hotelera ha dado algunas señales de recuperación, siendo junio de 2022 el mes con los niveles de ocupación más altos de los últimos tres años (60%), según Apatel. Sin embargo, hay que tomar en cuenta que el porcentaje de ocupación actual está dado sobre una menor cantidad de habitaciones disponibles, debido al cierre de hoteles y los cuartos que no se han habilitado en centros de hospedaje que todavía operan a media marcha.

A pesar que la caída en el número de visitantes a nuestro país está teniendo un impacto muy negativo en las operaciones de los hoteles, se ha percibido una mejoría que se evidencia en el crecimiento del sector de hoteles y restaurantes, que reflejó un crecimiento de 42.1% durante 2022. Aunque las perspectivas del turismo a corto plazo no son alentadoras, se espera que, con la promoción turística del país, además de otros factores como la inauguración del nuevo centro de convenciones de Amador, la reactivación en la llegada de cruceros y del turismo local y extranjero, incremente la actividad turística y se continúe recuperando el sector.

Tras una caída del Producto Interno Bruto (PIB) de 17.9% en el 2020, la peor caída en los últimos 20 años, cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) confirman que 2021 reflejó un crecimiento de 15.8%. En la medida que se fueron flexibilizando las restricciones sanitarias, la mayoría de las actividades económicas más importantes del país se han venido recuperando, esperándose que esta tendencia continúe durante 2022. El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) estima un crecimiento del PIB de 9% en 2022, mientras que las estimaciones de los organismos internacionales son que la economía crecerá un 4.2% en 2023.

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para 2023. Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar el trimestre, estimamos que los ingresos consolidados de SUCASA alcanzarán la suma de B/.97.1 millones, lo que representaría un aumento de (19.61%) frente al año anterior, y una utilidad neta de B/.7.6 millones, lo que significaría un aumento de (97.41%) frente al año anterior. Esta proyección se actualizará trimestralmente con base en los resultados reales que se obtengan.

## **Inversiones:**

Para el año 2023 hemos presupuestado invertir hasta aproximadamente B/. 25 millones en la compra de nuevos terrenos, requeridos para completar nuestro inventario de terrenos disponibles. Actualmente, los terrenos que tenemos en inventario nos aseguran el crecimiento de la actividad de construcción, y venta de viviendas, proyectada a corto y mediano plazo. En la medida que se realicen la compra de los terrenos proyectados, estas serán financiadas mediante préstamos bancarios, o emisiones de bonos a largo plazo los cuales serían colocados a través de la Bolsa de Valores.

Nuestra estrategia financiera para el año 2023 busca continuar consolidando la posición líquida del Grupo SUCASA, para hacerle frente a cualquier situación no prevista que afecte a los mercados financieros, y mantener el índice Deuda / Capital por debajo de 1. Además, mantendremos el perfil de nuestra deuda a corto y largo plazo, dentro de los parámetros requeridos para no afectar nuestra calificación de riesgo. El grado de inversión que mantenemos, nos facilita el acceso a los financiamientos requeridos y nos reduce su costo. Para lograr nuestro objetivo financiero estamos implementando las siguientes medidas, a saber:

- 1- Todas las obligaciones financieras deben tener identificado un flujo de caja para su pago.
- 2- De ser requerido, los gastos de capital de trabajo serán financiados con la emisión de VCN, o por préstamos bancarios a corto plazo.
- 3- Las inversiones en activos fijos, o compra de terrenos, serán financiados con préstamos hipotecarios, o la emisión de bonos a largo plazo.
- 4- Las inversiones en compra de terrenos, para mantenerlos en inventario para su desarrollo futuro, podrían financiarse con la venta de acciones comunes tipo B.
- 5- Mantendremos una reserva líquida suficiente, para asegurar el cumplimiento de nuestras obligaciones en caso de que se presenten crisis financieras no previstas.
- 6- El índice de activos corrientes versus pasivos corrientes no debe ser menor de 1.25 veces.
- 7- La deuda a largo plazo solo se utilizará para financiar CAPEX, y no se podrá usar para financiar el flujo de caja ni refinanciar deudas a corto plazo.
- 8- Mantener un balance entre la deuda bancaria y las obligaciones financiadas en el mercado de valores, para no perder nuestra relación con los bancos.
- 9- Nuestras inversiones en bonos y acciones se mantienen disponibles para ser liquidadas en caso de requerirse para hacerle frente a los compromisos financieros.

Los cumplimientos de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno sanitario, político, económico, y financiero, permita que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del Grupo SUCASA sobre la tendencia de los negocios para el año 2023, y no como metas específicas por lograr.

## **Información Relevante:**

Mediante la Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012, se exoneran del pago del impuesto de inmuebles hasta por 20 años en las mejoras declaradas para uso residencial con valores de hasta B/. 120,000; por 10 años las mejoras para uso residencial declaradas con valores entre los B/. 120,000 y hasta B/. 300,000. Las mejoras declaradas para uso residencial con valores superiores a B/. 300,000 estarán exoneradas del pago del impuesto de inmuebles por 5 años. Se beneficiarán de esta exoneración de los impuestos de inmuebles

aquellas mejoras cuyos permisos de construcción se expidan a partir del 1 de enero de 2012. Mediante la ley 28 de 8 de mayo de 2012, se estableció que en caso de que la actividad de compra-venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2012 se calculará el impuesto sobre la renta en base a la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; y en caso de viviendas con valores mayores de B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En la venta de propiedades comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. El impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de inscripción de la escritura del traspaso de la propiedad, en el Registro Público, y el beneficio solo se aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010. Además, la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles.

El 17 de noviembre de 2021 se aprobó la ley 255, mediante la cual se modifica la ley 94 de 2019, que modifica la ley 3 de 1985, que establece el régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dicta otras disposiciones. El tramo preferencial será de 4%, por un período de diez años, en los intereses pagados en las viviendas nuevas con valores entre los B/. 45,000. y los B/. 80,000; 3%, y por un periodo de diez años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/. 80,000. Y B/. 120,000; 2%, y por un período de cinco años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/. 120,000. y hasta los B/. 150,000; 1.5%, y por un periodo de cinco años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/. 150,000. y los B/. 180,000. En el caso de los préstamos para la compra de viviendas nuevas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta B/. 45,000, el tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia que se establezca en el tiempo durante el período de vigencia del beneficio hipotecario. Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán ser otorgados hasta el 1 de agosto de 2024.

La mencionada ley 255 del 17 de noviembre de 2019, también modificó el artículo 4 de la Ley 106 de 1974 que queda así:

Artículo 4. Está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, siempre que se trate de la primera operación de compraventa, que esta ocurra dentro de los cinco años posteriores al permiso de ocupación, y que se refiera a:

- 1- Viviendas nuevas cuyo permiso de construcción se haya expedido dentro del período comprendido del 1 de julio de 2016 al 1 de julio de 2022.
- 2- Viviendas nuevas cuyo permiso de ocupación se haya expedido antes del 1 de julio de 2023.

El 14 de diciembre de 2014 el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo número 393, que crea un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y además se derogaron los Decretos número 55 y 57. Mediante el nuevo decreto No 393, el estado puede otorgar un aporte de hasta B/. 10,000, por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda la suma de B/. 50,000, excluyendo los gastos legales y de cierre de la transacción. Podrán aplicar a los beneficios de este programa personas o familias de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. En el mencionado decreto se establece también el código de Zona Residencial Bono Solidario (RBS), mediante el cual se definen las características mínimas que deben tener las viviendas para acogerse a los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda (FSV). El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019.



El 31 de julio de 2020 se emitió el Decreto Ejecutivo número 306, que reestructura y actualiza el programa del Fondo Solidario de Vivienda y le da vigencia hasta el 30 de junio de 2024.

Según la reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, se mantuvieron vigentes los incentivos, para el desarrollo de actividades turísticas, otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete # 251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución # 34 del 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del Hotel Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico está exonerado por 15 años del pago de impuesto sobre la renta.

Mediante la ley 23 de 27 de abril de 2015, se aprobaron una serie de medidas que deben adoptar las empresas o personas que desarrollan actividades reguladas para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo, y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Las actividades que desarrollamos de Venta de viviendas, están reguladas bajo esta ley.

### **III. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS**

#### **DIGNATARIOS**

Guillermo E. Quijano Durán

**PRESIDENTE**

Panameño  
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963  
Apartado Postal: 0823-05416  
Panamá Rep. de Panamá  
Teléfonos: 302-5411  
Ingeniero Civil  
Catholic University of America, Washington D.C.  
Maestría en Administración y Finanzas  
American University, Washington, D.C.  
Presidente Cervecería Clandestina, S.A.

Diego E. Quijano Durán

**VICEPRESIDENTE Y SECRETARIO**

Panameño  
Fecha de nacimiento: 18 de febrero de 1982  
Apartado Postal: 0823-05416  
Teléfono: 302-5433  
Licenciado en Economía Internacional  
Georgetown University, Washington, D.C.  
Maestría en Economía de la Escuela Austríaca  
Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, España.  
Miembro de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa  
Miembro de Fundación Libertad

Presidente de la Junta Directiva de la Corporación La Prensa, S.A.  
Secretario de Cervecería Clandestina, S.A.  
Director de Empresa General de Inversiones, S.A.

Victor I. Espinosa Pinzón

TESORERO

Panameño  
Licenciado en Finanzas, USMA  
Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.  
Maestría Administración de Negocios.  
Universidad Latina de Panamá  
Master of Business Administration  
Escuela de Negocios Universidad Francisco Marroquín  
Master of Management, A.B. Freeman School of Business.  
Minor in Entrepreneurship, A.B. Freeman school of Business.  
Tulane University.  
Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.

#### **DIRECTORES**

Guillermo E. Quijano Castillo

DIRECTOR

Panameño  
Fecha de nacimiento: 13 de febrero de 1939  
Apartado Postal: 0823-05416  
Panamá, Rep. de Panamá  
Teléfonos: 302-5433  
Ingeniero Civil  
Universidad de Santa Clara, California.  
Presidente de Productos Panameños, S.A.

Francisco José Linares B.

DIRECTOR

Panameño  
Fecha de nacimiento: 28 de agosto de 1939  
Apartado Postal: 0823-05416  
Panamá Rep. de Panamá  
Teléfonos: 302-5466  
Licenciado en Administración de Empresas  
Universidad de Santa Clara, California  
Miembro del Club Kiwanis de Panamá

Guillermo E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Diego E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Fernando A. Cardoze García de Paredes DIRECTOR

Panameño  
Fecha de Nacimiento: 18 de febrero de 1969  
Avenida Canfield. Aeropuerto Marcos A. Gelabert, Hangar 1-  
Teléfono 6674-5580  
Licenciado en Administración de Empresas  
Boston College,  
Chestnut Hill, Massachusetts.  
Maestría, Administración de Empresas,  
especialización en Finanzas  
Tulane University, New Orleans, Louisiana  
Fundador y Presidente de Panamá Air Adventures, Inc.  
Director de Empresa General de Inversiones S.A.  
Director MHC Holdings  
Director de Financiera Automotriz, S.A.

Joseph Fidanque Jr.

DIRECTOR

Panameño  
Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940  
Apartado Postal: 0831-00975  
Panamá Rep. de Panamá  
Teléfonos: 265-5520  
Licenciado en Economía  
Wharton School, University of Pennsylvania  
Maestría en Finanzas  
University of Southern California.  
Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.  
Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.  
Director de la Cía. Importadora y Exportadora de Colón, S.A.  
Miembro de la Junta de Consultores de Central American  
Leadership Initiative (CALI), afiliada al Instituto Aspen en EEUU.  
Miembro del Presidential Advisory Council de INCAE  
Director de Clínicas y Hospitales San Fernando.  
Asesor de Metrobank, S.A.  
Fundador y primer Presidente del Instituto de Gobierno Corporativo  
Primer presidente y ex miembro de la Junta Directiva de la  
Superintendencia de Bancos

José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

Panameño  
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1967  
Apartado Postal: 0823-05416  
Panamá Rep. de Panamá  
Teléfono: 300-3470  
Ingeniero Mecánico  
Wilkes College, Pennsylvania  
Ingeniero Industrial  
Florida Internacional University, Florida  
Miembro del Comité Nacional de INCAE

Mónica Quijano de Martínez

DIRECTOR

Panameña  
Fecha de nacimiento: 28 de diciembre de 1965  
Costa Serena- casa 62  
Teléfono: 271-5010/6612-7979  
Apartado postal: 0823-05416  
Licenciada en Arte y Diseño  
Hood College, Maryland.

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR SUPLENTE

Panameño  
Fecha de Nacimiento: 26 de noviembre de 1969  
Apartado Postal: 083200232  
World Trade Center, Panama, R.P.  
Teléfono: 265-7777  
Licenciatura en Filosofía y Economía  
University of Notre Dame, South Bend, Indiana.  
Doctor en Derecho con especialización en Derecho Marítimo.  
Tulane University, New Orleans, Louisiana.  
Diplomado en Convenios Marítimos Internacionales OMI  
Universidad Marítima Internacional de Panamá (UMIP)  
Panamá, Rep. de Panamá  
Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan  
Miembro del Colegio Nacional de Abogados  
Miembro Asociación de Derecho Marítimo de Panamá  
(APADEMAR)  
Ex Presidente de la Asociación Panameña de Derecho Marítimo de Panamá  
Ex Miembro del Consejo Superior de la Universidad Marítima Internacional de Panamá (UMIP)

*de*

Eduardo E. Durán Jeager

**DIRECTOR SUPLENTE**

Panameño  
Fecha de nacimiento: 15 de febrero 1954  
Apartado Postal: 0832-00373  
World Trade Center  
Teléfonos: 269-9911  
Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas  
Universidad de Panamá  
Licenciatura Ciencias Políticas  
Florida State University  
Abogado- Abogados Mercantiles  
Miembro del Colegio Nacional de Abogados  
Miembro American Chamber of Commerce

**COMITÉ CORPORATIVO**

Guillermo E. Quijano Durán

**PRESIDENTE**

Ver sección de Directores y Dignatarios  
Es la persona coordina todas las actividades que desarrollan las unidades productivas y de apoyo del Grupo UNESA

Diego E. Quijano Durán

**VICEPRESIDENTE DE VIVIENDA**

Ver sección de Directores y Dignatarios  
Coordina el desarrollo de nuestros proyectos Inmobiliarios dándole seguimiento a su cronograma de ejecución desde su diseño hasta su entrega.  
Coordina el Comité de Investigación y Desarrollo que se encarga de investigar los diferentes proyectos de viviendas que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar y definir los sectores y el nivel de los nuevos proyectos que debemos construir. También se encarga de coordinar la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

**GERENTES Y EJECUTIVOS**

Carlos E. Fonseca P.

**GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE VIVIENDAS**

Panameño  
Licenciado en Finanzas  
Florida State University  
Maestría en Administración de Empresas  
University of Louisville  
Está a cargo del departamento que se encarga de



la venta de viviendas y apartamentos, incluyendo su tramitación y entrega al cliente. Coordina los servicios de atención a los clientes, y la administración de los P.H.

Abraham De La Barrera

#### GERENTE DE PRODUCCIÓN

Panameño  
Ingeniero Civil  
Universidad Santa María La Antigua  
Post Grado en Alta Gerencia  
Universidad Tecnológica de Panamá  
Maestría Ingeniería Industrial con especialización en  
Administración de Proyectos.  
Universidad Tecnológica de Panamá  
Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Fernando Machado

#### GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE HOTELES

Panameño  
Licenciado en Administración de Empresas  
con énfasis en Finanzas  
Texas University. Austin, Texas  
Maestría en Administración de empresas  
Nova Southeastern University  
Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles ubicados en Amador y El Dorado en la ciudad de Panamá, y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.

Eric Herrera

#### GERENTE ADMINISTRATIVO

Panameño  
Licenciado en Contabilidad  
Universidad de Panamá  
Master of Business Administration  
Escuela de Negocios. Universidad Francisco Marroquin.  
Master of Management, A.B. Freeman School of Business.  
Minor in Entrepreneurship A.B. Freeman School of Business.  
Tulane University  
Contador Público Autorizado  
Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.

OK

Víctor I. Espinosa

GERENTE FINANCIERO

Ver sección de Dignatarios

José Raúl Varela

GERENTE DE COMPRAS

Panameño

Arquitecto

Universidad de Panamá

Licenciado en Turismo, ULACIT

Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, repuestos, y servicios, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.

Martha Rodriguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

Panameña

Maestría en desarrollo del Recurso Humano University of Louisville/ Panamá.

Licenciada en Psicología

Universidad Santa María la Antigua.

Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal requerido por las diferentes unidades de negocios del grupo UNESA.

Mónica Quijano de Martínez

GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS

Panameña

Licenciada en Arte y Diseño

Hood College, Maryland

Se encarga de la decoración de las casas modelos y de la programación y desarrollo de eventos en nuestros proyectos de viviendas.

Arisema de González

GERENTE DE SISTEMAS

Panameña

Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas

Universidad Santa María La Antigua

Es la persona responsable del Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.

Kristy A. Grau G.

OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Panameña

Lic. en Ingeniería Industrial

Universidad Tecnológica de Panamá  
Maestría en Dirección de Negocios  
Universidad Tecnológica de Panamá

Es la persona encargada de asegurar el cumplimiento de las normas, controles y reportes requeridos por la Ley 23, de 27 de abril de 2015, referente al blanqueo de capitales; financiamiento del terrorismo; y proliferación de armas de destrucción masiva.

**AUDITORES:**

KPMG

Apartado Postal 0816-1089

Panamá 5, R. de Panamá.

Teléfono: 263-5677

Telefax: 263-9852

Internet: [www.kpmg.com.pa](http://www.kpmg.com.pa)

Socio a cargo: Pablo Ureña

**COMPENSACIONES:**

A los ejecutivos se les pagó durante el año 2022 la suma de B/. 1,438,201 como salarios, gastos de representación, bonificaciones y primas. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo. Estos pagos se realizan durante el segundo trimestre del año siguiente, cuando ya se conocen los resultados auditados del año anterior.

En tiempos normales la dieta por reunión asciende a la suma de B/.500, y se realiza una reunión trimensual a menos que se presente una situación imprevista que afecte a la empresa, y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla.

**EMPLEADOS:**

Al 31 de diciembre del año 2022 contábamos con 232 colaboradores. De este total, 80 trabajan en los hoteles. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

**IV. ACCIONISTAS COMUNES**

Es una subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.

**V. TRATAMIENTO FISCAL:**

De conformidad con el artículo 44 del Decreto de Gabinete No.247, del 16 de julio de 1970, tal como quedó reformado por el Decreto de Gabinete No.30, del 24 de febrero de 1972 y o la Ley # 31 del 30 de diciembre de 1991 para efectos del Impuesto sobre la Renta, de Dividendos y Complementario, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de bonos, acciones, y demás valores emitidos por entidades registradas en la Superintendencia del Mercado de



Valores. La empresa Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA), y su subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. están registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores. Los Valores Comerciales Negociables emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y los bonos corporativos emitidos por dicha empresa que fueron vendidos a través de la bolsa de valores, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

De conformidad con el artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por medio del cual se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que resulten de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores), siempre y cuando dicha enajenación se dé a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Igualmente ocurre con los intereses ganados por Bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que fueron colocados inicialmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado. No obstante, lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 701 (c) del código Fiscal. en el caso de ganancias obtenidas por la enajenación de valores, en donde dicha enajenación no se realice a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará un impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del 10%. Según la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, si los bonos no fueron colocados originalmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, los intereses que paguen a los tenedores causarán un impuesto sobre la renta del 5% el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

## VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

### 1. Acciones Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A. (SUCASA)

Acciones comunes con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,100; emitidas y en circulación 840,100. Acciones 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.

### 2. Títulos de Deuda Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)

<b>Tipo de valor y clase</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Monto emitido</b>	<b>Listado bursátil</b>
1. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$12,000,000	B.V.P.
2. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$10,000,000	B.V.P.
3. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$5,000,000	B.V.P.
4. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$17,000,000	*****
5. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$25,000,000	B.V.P.
6. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$20,000,000	B.V.P.
7. Bonos Corporativos	16 de febrero 2023	US\$10,000,000	B.V.P.
8. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$45,000,000	B.V.P.

(1) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución CNV 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El plazo para el pago será de

10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Al 31 de diciembre de 2022 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$ 10,910,983.08.

(2) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 10,000,000. Estos VCN serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre del año 2022 el valor total de los VCN emitidos y en circulación era de US\$1,000,000.

(3) El 22 de febrero de 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 5,000,000. Estos VCN serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN privados. Cada serie de VCN que se emitan tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2022 no teníamos en circulación VCN de esta emisión.

(4) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 17,000,000. Los VCN serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2022 el monto de VCN en circulación sumaba US\$ 10,080,000.00.

(5) Mediante resolución CNV 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 25,000,000. Los VCN se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN, según determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2022 teníamos VCN en circulación por un valor de US\$ 5,300,000.00.

(6) Mediante resolución CNV 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$ 20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer períodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de

garantía para respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2022 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$ 9,725,807.89.

(7) Mediante resolución CNV 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., la emisión de Bonos Corporativos por un total de US\$ 10,000,000. Los bonos serán emitidos a un plazo de doce años contados a partir de su fecha de oferta y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia de tres años para el pago a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%, y a partir del tercer año devengarán intereses en base a la Tasa de Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los bonos están garantizados mediante un Fideicomiso sobre las mejoras construidas en el Hotel Radisson de Amador. Además, los bonos están respaldados por el crédito general del Emisor y las Fianzas Solidarias de las empresas subsidiarias del Grupo UNESA. Los fondos provenientes de la venta de los bonos se utilizaron para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el hotel Radisson ubicado en Amador. Al 31 de diciembre de 2022 teníamos Bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$ 277,777.70.

(8) Mediante la resolución SMV 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores, autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de una emisión de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$ 45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para unas o más series de los bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizarán para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquiera otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de diciembre de 2022 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$ 31,602,231.53.

## II PARTE

### RESUMEN FINANCIERO

<b>Estado de Resultados (B/.)</b>	<b>dic-2022</b>	<b>dic-2021</b>	<b>dic-2020</b>	<b>dic-2019</b>	<b>dic-2018</b>
Ventas totales	81,140,524	90,659,486	54,707,116	108,548,049	128,856,036
Ganancia bruta en ventas	19,775,981	23,837,740	17,044,233	36,050,640	45,409,764
Margen de Ganancia Bruta	24.37%	26.29%	31.16%	33.21%	35.24%
Otros ingresos en operaciones	2,684,838	2,030,994	978,486	1,967,210	1,885,296
Gastos generales y administrativos	15,157,753	13,641,887	12,737,952	18,950,766	18,889,212
Otros ingresos (egresos) financieros	(1,496,468)	(1,991,957)	(1,638,277)	(1,494,137)	(1,733,388)
Utilidad Neta	3,869,612	8,362,884	2,483,498	15,564,004	24,060,253
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	4.61	9.95	2.96	18.53	28.64
Depreciación y amortización	2,451,175	2,706,866	3,289,390	4,314,229	4,449,117
<b>Balance General (B/.)</b>	<b>dic-2022</b>	<b>dic-2021</b>	<b>dic-2020</b>	<b>dic-2019</b>	<b>dic-2018</b>
Activo circulante	112,107,978	112,909,410	122,163,257	138,111,830	114,990,821
Activos totales	289,359,760	277,399,615	278,973,707	288,313,864	267,784,120
Pasivo circulante	64,385,494	62,813,979	66,746,431	86,794,387	68,882,080
Deuda a Largo Plazo	69,209,000	58,189,982	61,494,506	52,180,468	52,127,035
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	156,510,554	157,140,942	151,478,058	148,994,560	146,430,556
Total de Patrimonio	155,765,266	156,395,654	150,732,770	149,339,009	146,775,005
<b>Razones Financieras (B/.)</b>	<b>dic-2022</b>	<b>dic-2021</b>	<b>dic-2020</b>	<b>dic-2019</b>	<b>dic-2018</b>
Dividendo / Acción	6.06	2.18	1.43	12.34	12.08
Deuda Total / Patrimonio	0.86	0.77	0.85	0.93	0.82
Capital de Trabajo	47,722,484	50,095,431	55,416,826	51,317,443	46,108,741
Razón Corriente	1.74	1.80	1.83	1.59	1.67
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	4.88	6.14	3.23	12.76	16.39

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

## III. PARTE

### INFORMES FINANCIEROS

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

## IV. 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 encuentran en la página web de Grupo UNESA.

26

## V. PARTE

### ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO

Se adjunta al presente informe los Estados Financieros Anuales del Fideicomiso.

<b>FIDUCIARIO</b>	<b>EMISOR</b>	<b>MONTO</b>
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

## VI. PARTE DECLARACIÓN JURADA

Se adjunta al presente informe la Declaración Jurada de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.

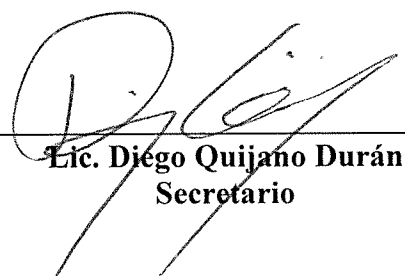
## VII. PARTE CALIFICACIÓN DE RIESGO

Se adjunta al presente informe el informe de actualización de la Calificación de Riesgo de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.

## VIII. PARTE DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección [www.unesa.com](http://www.unesa.com) a partir del día 6 de abril de 2023.

---



**Lic. Diego Quijano Durán**  
Secretario

**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 2022

(Con el informe de los Auditores Independientes)

“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 de los auditores independientes

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
Anexo de consolidación – información sobre los cambios en el patrimonio.....	3





KPMG  
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y  
Calle 56 Este, Obarrio  
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700  
Website: kpmg.com.pa

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta Directiva y Accionistas  
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados**

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, 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 las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

#### *Base de la Opinión*

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

#### *Asunto de énfasis*

Llamamos la atención a la nota 5 a los estados financieros consolidados en donde se describen los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados del Grupo. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

#### *Asuntos Claves de la Auditoría*

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



### *Valuación de los inventarios de viviendas*

*Véanse las Notas 3 (e) y 8 a los estados financieros consolidados*

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los inventarios del Grupo, que principalmente comprenden unidades de viviendas terminadas por la suma de B/.27,706,583 son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto de realización de los inventarios de unidades de viviendas terminadas se lleva a cabo en cada fecha de reporte, así como de los costos incurridos, utilizando como referencia el precio de venta actual, así como el comportamiento del mercado inmobiliario durante y después de la pandemia COVID-19.

En consecuencia, un cambio en la estimación del precio de venta y/o los costos de construcción pudiese tener un impacto material sobre el valor de los inventarios en los estados financieros consolidados del Grupo.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Comparamos el precio de venta de viviendas vendidas en cada proyecto y otras compañías de bienes raíces a nivel nacional con el precio de venta estimado de viviendas en el inventario.
- Comparamos el costo de las viviendas que se mantienen en el inventario, incluyendo el costo adicional estimado para realizar la venta de la vivienda, con el precio de venta actual de viviendas vendidas en cada proyecto.

### *Reconocimiento de ingresos*

*Véanse las Notas 3 (l) y 23 a los estados financieros consolidados*

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

El ingreso por ventas de viviendas es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Hay un riesgo de que las ventas de viviendas estén presentadas por montos superiores a los generados en las operaciones del Grupo durante el año 2022, conforme a los criterios contables para el reconocimiento de ingresos.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Verificamos el entendimiento de los controles sobre el diseño y la implementación del proceso de ventas de viviendas.
- Efectuamos pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada de las ventas de viviendas.
- Inspeccionamos los asientos de diario para detectar cualquier ajuste inusual hecho a las cuentas de ventas de viviendas y evaluamos su aplicabilidad y exactitud.
- Verificamos que los ingresos por ventas de viviendas fuesen reconocidos en el período contable correspondiente aplicando la prueba de corte al cierre de cada trimestre y del año, y evaluamos que los criterios contables para su reconocimiento se hayan cumplido, con base en la evidencia relevante.

## *Otro Asunto – Información Suplementaria*

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 al 3 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, en relación con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados*

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Grupo o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que esta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas que se hayan aplicado.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

### Otros requerimientos legales de información

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en el territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Pablo Ureña P.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de grupo a la que se refiere este informe, está conformado por Pablo Ureña P., socio, Gehidy Moreno, directora y Safira Patel, gerente.

KPMG

Panamá, República de Panamá  
30 de marzo de 2023



Pablo Ureña P.  
Socio  
C.P.A. 3751

**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 2022

(Expresado en Balboas)

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6	5,075,417	8,369,803
Cuentas por cobrar:			
Clientes	27	4,050,017	6,704,464
Compañías afiliadas	5	39,953,330	45,927,357
Partes relacionadas	5	240,443	236,972
Varias		292,051	438,114
		<u>44,535,841</u>	<u>53,306,907</u>
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	27	<u>(33,955)</u>	<u>(34,476)</u>
<b>Cuentas por cobrar, neto</b>		<b><u>44,501,886</u></b>	<b><u>53,272,431</u></b>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	27,706,583	37,281,584
Costos de construcción en proceso	7	64,272,979	50,890,425
Terrenos	14, 15	6,149,771	5,616,000
Materiales, repuestos y otros		3,190,198	1,699,142
<b>Total de inventarios</b>		<b><u>101,319,531</u></b>	<b><u>95,487,151</u></b>
Inversiones en bonos	9	66,512	79,040
Gastos e impuestos pagados por adelantado	10	1,055,357	1,444,097
Propiedades de inversión, neto	11, 14, 15	117,467,467	77,208,625
Adelanto para compra de terrenos	11	0	14,867,105
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	12, 14, 15	16,213,155	22,802,391
Activos por derecho de uso	13	1,849,014	2,003,698
Depósitos en garantía		261,509	256,509
Fondo de cesantía	19	1,549,912	1,608,765
<b>Total de activos</b>		<b><u>289,359,760</u></b>	<b><u>277,399,615</u></b>

*Las notas de la página 11 a la 55 son parte integral de estos estados financieros consolidados.*

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5, 14	45,509,515	38,679,590
Cuentas por pagar:			
Proveedores	16	4,101,395	2,709,778
Compañías afiliadas	5	16,686,216	9,690,642
Dividendos por pagar	5	2,100,511	2,687,911
Otras	17	3,969,640	6,275,999
<b>Total de cuentas por pagar</b>		<u>26,857,762</u>	<u>21,364,330</u>
Gastos acumulados por pagar		1,712,308	1,564,762
Ingresos diferidos		32,324	33,429
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		290,894	269,137
Depósitos recibidos de clientes	8	3,929,766	3,769,872
Pasivos por arrendamientos	18	2,356,233	2,823,414
Impuesto sobre la renta por pagar		0	120,000
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	15	52,516,800	51,985,804
Prima neta de costos de emisión		388,892	393,623
<b>Bonos por pagar, neto</b>		<u>52,905,692</u>	<u>52,379,427</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>133,594,494</u>	<u>121,003,961</u>
<b><u>Patrimonio</u></b>			
Acciones comunes nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas, emitidas y en circulación 840,100 en 2022 y 2021		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		156,510,554	157,140,942
Impuesto complementario		(1,089,737)	(1,089,737)
Escisión en la inversión		(532,981)	(532,981)
<b>Total del patrimonio</b>		<u>155,765,266</u>	<u>156,395,654</u>
Compromisos y contingencias	24		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u><u>289,359,760</u></u>	<u><u>277,399,615</u></u>

**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 2022

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ventas de bienes y servicios	22, 23	81,140,524	90,659,486
Costos de las ventas		<u>61,364,543</u>	<u>66,821,746</u>
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<u>19,775,981</u>	<u>23,837,740</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios a afiliadas	5	1,703,803	1,405,741
Ingresos por alquiler		385,189	316,323
Otros ingresos operacionales		595,846	308,930
<b>Total de otros ingresos</b>		<u>2,684,838</u>	<u>2,030,994</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 19, 20	<u>15,157,753</u>	<u>13,641,887</u>
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<u>7,303,066</u>	<u>12,226,847</u>
Costos financieros, neto:			
Intereses sobre financiamientos bancarios	5	(673,943)	(1,174,544)
Intereses sobre bonos		(702,146)	(723,658)
Amortización de costos de emisión de bonos		(120,379)	(93,755)
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<u>(1,496,468)</u>	<u>(1,991,957)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		5,806,598	10,234,890
Impuesto sobre la renta	21	<u>(1,936,986)</u>	<u>(1,872,006)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>3,869,612</u>	<u>8,362,884</u>
<b>Utilidad neta por acción</b>		<u>4.61</u>	<u>9.95</u>

*Las notas de la página 11 a la 55 son parte integral de estos 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 2022

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Escisión en la inversión</u>	<u>Total del patrimonio</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2021</b>		840,100	71,718	(34,388)	151,478,058	(1,089,737)	(532,981)	150,732,770
<b>Resultados Integrales:</b>								
Utilidad neta		0	0	0	8,362,884	0	0	8,362,884
Total de los resultados integrales		0	0	0	8,362,884	0	0	8,362,884
<b>Contribuciones y distribuciones</b>								
Dividendos declarados	28	0	0	0	(2,700,000)	0	0	(2,700,000)
Total de contribuciones y distribuciones		0	0	0	(2,700,000)	0	0	(2,700,000)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>157,140,942</u>	<u>(1,089,737)</u>	<u>(532,981)</u>	<u>156,395,654</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>		840,100	71,718	(34,388)	157,140,942	(1,089,737)	(532,981)	156,395,654
<b>Resultados Integrales:</b>								
Utilidad neta		0	0	0	3,869,612	0	0	3,869,612
Total de los resultados integrales		0	0	0	3,869,612	0	0	3,869,612
<b>Contribuciones y distribuciones</b>								
Dividendos declarados	28	0	0	0	(4,500,000)	0	0	(4,500,000)
Total de contribuciones y distribuciones		0	0	0	(4,500,000)	0	0	(4,500,000)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>156,510,554</u>	<u>(1,089,737)</u>	<u>(532,981)</u>	<u>155,765,266</u>

Las notas de la página 11 a la 55 son parte integral de estos 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 flujos de efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad neta		3,869,612	8,362,884
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	11, 12	2,451,175	2,706,866
Amortización de prima de emisión de bonos		(44,287)	(13,041)
Amortización de activos por derecho de uso	13	109,118	112,989
Costos financieros, netos		1,496,468	1,991,957
Gasto de intereses por arrendamientos		3,830	4,678
Impuesto sobre la renta	21	1,936,986	1,872,006
Ganancia en venta de inversiones en bonos		(15,969)	(9,915)
Ganancia en venta de mobiliario y equipo, neto		(64,706)	(90,796)
		<u>9,742,227</u>	<u>14,937,628</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar clientes y varias		2,799,989	31,956
Inventarios		664,204	22,523,281
Otros activos, gastos pagados por adelantado y depósitos en garantía		442,736	(162,683)
Cuentas y gastos acumulados por pagar		(776,151)	2,967,606
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		158,789	(277,373)
<b>Efecto generado por las actividades de operación</b>		<u>13,031,794</u>	<u>40,020,415</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(1,968,961)	(1,878,763)
Intereses pagados		(3,916,692)	(4,557,676)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>7,146,141</u>	<u>33,583,976</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Producto de la venta de inversiones en bonos		28,497	18,744
Adquisición de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo	12	(1,322,868)	(1,528,919)
Adquisición de propiedades de inversión	11	(23,869,326)	(4,248,693)
Adelanto para compra de terrenos		0	(14,867,105)
Producto de la venta de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo		69,000	97,032
Cambio en cuentas por cobrar a compañías afiliadas		5,974,027	1,670,672
Cambio en cuentas por cobrar a otras partes relacionadas		(3,471)	(5,715)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<u>(19,124,141)</u>	<u>(18,863,984)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Pagos de pasivos por arrendamientos	18	(504,658)	(866,616)
Pagos de préstamos y valores por pagar	14	(35,735,994)	(40,907,430)
Producto de préstamos y valores por pagar	14	42,565,919	27,480,000
Cambio neto en cuentas por pagar a compañías afiliadas		6,995,574	(4,479,181)
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	15	8,093,750	15,393,000
Prima recibida en emisión de bonos		0	512,097
Pagos de costos de emisión de bonos		(80,823)	(73,220)
Bonos redimidos y abonos	15	(7,562,754)	(8,000,081)
Dividendos pagados	28	(5,087,400)	(1,827,556)
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento</b>		<u>8,683,614</u>	<u>(12,768,987)</u>
<b>(Disminución) aumento del efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<u>(3,294,386)</u>	<u>1,951,005</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>8,369,803</u>	<u>6,418,798</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	6	<u>5,075,417</u>	<u>8,369,803</u>

Las notas de la página 11 a la 55 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

**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 2022

(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.

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. (nombre comercial: “Radisson Hotel Panama Canal”) y Sanno Investors Ltd. se dedican al negocio de hotelería.

**(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 NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 30 de marzo de 2023.

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

*(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 4).

El ciclo de operación de cada uno de los segmentos operativos que conforman el Grupo es de 12 meses.

*(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.

**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) *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 diversos 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 la siguiente nota:

- Nota 8 – Valor neto realizable de los inventarios de viviendas

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, se incluye en la siguiente nota:

- Nota 7 – Costos de construcción en proceso.

(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.

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 de bienes raíces 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 en el cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva del Grupo.

**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**

---

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.

**(3) Resumen de políticas contables significativas**

El Grupo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad en todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

A continuación, se incluye un índice de las políticas contables significativas:

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

**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**

---

(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 entidades 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.

(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. Una reclasificación es poco usual.

**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**

---

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 solamente 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 el activo financiero; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son solamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el Grupo puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de los otros resultados integrales. Esta elección se debe hacer sobre una base de instrumento por 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 otros resultados integrales 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.

**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 - 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 intereses 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 se informa a 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.

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 solamente 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 préstamos básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

**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 evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente 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 solamente 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 otros resultados integrales. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales 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 otros resultados integrales 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.

**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 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.

*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 la que 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 consolidado 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 liquidarlos 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.

**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 con 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, repuestos y otros	-Costos 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, maquinaria, mobiliario y equipo se reconoce en resultados.

(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 el 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 reconocen en resultados o se capitaliza como parte del costo de construcción en proceso. 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.

**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 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, equipo de hotel y otros	5 y 10 años

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

*(g) Propiedades de inversión*

El Grupo utiliza el modelo de costo. Las propiedades de inversión consisten en lotes de terrenos que el Grupo no tiene intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio.

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para arrendamientos y 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.

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.

*(h) Deterioro de los 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 significativos. 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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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 tales 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 se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre los flujos 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.

*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 consolidado 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.

**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**

---

*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 de este. En el caso de los clientes corporativos, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo considerando 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 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.

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 descontados 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 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, bajo el método de tasa de interés efectiva.

*(j) Dividendos*

Los dividendos sobre acciones de capital de Sucasa 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.

**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**

- (l) *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*  
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.	<p>El Grupo reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda en el momento del traspaso del control de la vivienda, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* La firma del contrato de compra-venta.</li> <li>* Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda.</li> <li>* El pago del abono inicial.</li> <li>* Recepción de la unidad de vivienda por el cliente.</li> </ul>
Servicios de hoteles	Lo constituye el negocio de hotelería que opera actualmente bajo la franquicia de Radisson Blue y Best Western y un hotel sin franquicia.	<p>Los ingresos por los servicios de hotelería son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.</p> <p>Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.</p>

- (m) *Gastos por intereses de financiamiento*  
Los intereses incurridos sobre financiamientos adquiridos para la compra de terrenos o para la construcción de viviendas 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 el patrimonio u otros resultados integrales.

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.

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

**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 impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporarias entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporarias cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de presentación. 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 22).

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, de haber alguno, pueden comprender principalmente los activos corporativos, los gastos de oficina central y el impuesto sobre la renta.

(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*

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.

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.



**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 reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de inicio 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 inicio, 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 partir de la fecha de inicio y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo 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 los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo. 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 inicio, 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.

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 inicio;
- 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.

**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 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 arrendamientos 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.

El gasto de depreciación de los activos por derecho de uso se incluye en el rubro de gastos de depreciación y amortización en el estado consolidado de resultados.

*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 tecnología, cuyo valor sea menor 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 NIIF e Interpretaciones no adoptadas*

Una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las Normas NIIF han sido publicadas, pero su aplicación no es obligatoria al 31 de diciembre de 2022, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo.

**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**

**(4) 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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,075,417	8,369,803
Cuentas por cobrar a clientes	4,050,017	6,704,464
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	240,443	236,972
Cuentas por cobrar varias	292,051	438,114
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(33,955)	(34,476)
Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	27,706,583	37,281,584
Costos de construcción en proceso	64,272,979	50,890,425
Terrenos	6,149,771	5,616,000
Materiales, equipo, repuestos y otros	<u>3,190,198</u>	<u>1,699,142</u>
	<u>101,319,531</u>	<u>95,487,151</u>
Gastos pagados por adelantado	1,055,357	1,444,097
Activos por derecho de uso	<u>109,117</u>	<u>263,285</u>
<b>Total activos corrientes</b>	<u>112,107,978</u>	<u>112,909,410</u>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	24,557,660	26,776,712
Bonos por pagar:		
Bonos por pagar	6,285,442	7,873,476
Prima neta, de costos de emisión	<u>388,892</u>	<u>393,623</u>
Bonos por pagar, neto	<u>6,674,334</u>	<u>8,267,099</u>
Cuentas por pagar proveedores	4,101,395	2,709,778
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	16,686,216	9,690,642
Dividendos por pagar	2,100,511	2,687,911
Otras cuentas por pagar	3,969,640	6,275,999
Gastos acumulados por pagar	1,712,308	1,564,762
Ingresos diferidos	32,324	33,429
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	290,894	269,137
Depósitos recibidos de clientes	3,929,766	3,769,872
Pasivos por arrendamientos	330,447	648,638
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>0</u>	<u>120,000</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>	<u>64,385,494</u>	<u>62,813,979</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**

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Activos no corrientes</b>		
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas	39,953,330	45,927,357
Inversión en bonos	66,512	79,040
Propiedades de inversión, neto	117,467,467	77,208,625
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	16,213,155	22,802,391
Adelanto para compra de terrenos	0	14,867,105
Activos por derecho de uso	1,739,897	1,740,413
Depósitos en garantía	261,509	256,509
Fondo de cesantía	<u>1,549,912</u>	<u>1,608,765</u>
<b>Total activos no corrientes</b>	<u>177,251,782</u>	<u>164,490,205</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamos por pagar	20,951,855	11,902,878
Bonos por pagar	46,231,358	44,112,328
Pasivos por arrendamiento	<u>2,025,786</u>	<u>2,174,776</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<u>69,209,000</u>	<u>58,189,982</u>

**(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas**

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Efectivo en banco:</u>		
Banco General, S. A.	<u>2,026,094</u>	<u>5,093,341</u>
<u>Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:</u>		
Inversiones Sucasa, S. A.	15,041,630	16,815,328
Caribbean Franchise Development Corp.	12,980,477	14,282,346
Equipos Coamco, S. A.	5,848,097	7,384,846
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	3,497,888	5,667,984
Constructora San Lorenzo, S. A.	1,149,031	545,144
Proyectos Inmobiliarios Corona, S. A.	846,148	826,212
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	407,451	245,265
Constructora Corona, S. A.	139,998	137,413
Otras	<u>42,610</u>	<u>22,819</u>
	<u>39,953,330</u>	<u>45,927,357</u>
<u>Cuentas por cobrar a otras partes relacionadas:</u>		
Guayacanes, S. A.	<u>240,443</u>	<u>236,972</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A.	<u>4,480,000</u>	<u>8,459,282</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**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Cuentas por pagar a compañías afiliadas:</u>		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	14,432,852	8,280,608
Distribuidores Consolidados, S. A.	1,063,391	224,788
Constructora Mediterráneo, S. A.	549,358	549,358
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,135	451,134
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	184,754	184,754
Delta Restaurant Franchise, S. A.	4,726	0
	<u>16.686,216</u>	<u>9,690,642</u>
Dividendos por pagar	<u>2,100,511</u>	<u>2,687,911</u>
Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave	<u>1,438,201</u>	<u>1,086,371</u>
Ingresos de afiliadas	<u>1,703,803</u>	<u>1,405,741</u>
Servicios entre afiliadas	<u>148,668</u>	<u>176,120</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>90,214</u>	<u>1,037,855</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 servicios 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, compras 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. (UNESA), la cual emite sus estados financieros consolidados y estos saldos se eliminan en la consolidación de estados financieros de UNESA.

**(6) Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo y saldos en bancos	<u>5,075,417</u>	<u>8,369,803</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición.

**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) Costos de construcciones en proceso**

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PH Palermo	15,531,659	1,808,884
Las Perlas	12,485,422	0
Puerto del Mar	9,370,775	6,009,759
Mar Pacífico	7,411,047	0
Ciudad del Lago	3,183,562	9,791,712
Puertas de Galicia	2,441,938	4,454,381
Pontevedra	2,148,149	1,828,657
Boulevard Mallorca Park	1,895,501	1,837,944
Cibeles	1,820,434	0
Pradera Azul	1,568,033	1,116,723
Viñas de Galicia	1,486,246	0
Ciudad Bolívar	1,146,413	1,334,983
Sabana Tower	1,004,804	1,004,804
Puertas de Lugo	935,193	0
Otros proyectos	775,904	479,042
Castilla Real 3	583,273	583,273
Puertas de Vigo	361,592	0
Altos de Santa Rita	67,846	940,424
Lago Emperador	55,188	117,026
Puertas de Capela	0	1,245,605
Puertas de Villalba	0	4,113,250
PH Vallejo	0	14,017,015
Santa Sofía	0	206,943
	<u>64,272,979</u>	<u>50,890,425</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.2,492,945 para el año 2022 (2021: B/.2,611,423). Para los inventarios al estar en construcción, el Grupo ya ha recibido depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año 2023.

**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**

**(8) Unidades de viviendas terminadas**

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sabana Tower	10,975,435	18,201,900
Cumbres del Lago	9,782,525	0
Pontevedra	3,014,897	0
Puertas de Villalba	2,313,285	0
Lago Emperador	490,759	3,875,280
PH Vallejos	487,590	4,538,484
Mirador del Lago	216,735	1,040,822
Altos de Santa Rita 2	161,441	0
Puertas de Capela	138,868	2,006,347
Calas de Mallorca	97,134	3,410,487
Verdemar	27,914	348,263
Santa Sofía	0	1,551,648
Puertas de Compostela	0	1,324,921
Montebello	0	369,894
Castilla Real 4	0	613,538
	<u>27,706,583</u>	<u>37,281,584</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.3,929,766 (2021: B/.3,769,872). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

**(9) Inversiones en bonos**

Las inversiones a costo amortizado con cambios en resultados por B/.66,512 (2021: B/.79,040) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

**(10) Gastos e impuestos pagados por adelantado**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Seguros	40,443	55,635
Impuestos pagados por adelantado	600,530	810,395
Otros	414,384	578,067
	<u>1,055,357</u>	<u>1,444,097</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**

**(11) Propiedades de inversión, neto**

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	Inmuebles mobiliario y equipo de hotel			2022 Total	2021 Terrenos
	Terrenos	Vivienda y apartamentos			
Al inicio del año	77,208,625	0	0	77,208,625	81,051,915
Adiciones	23,789,905	79,421	0	23,869,326	4,248,693
Ventas y descartes	0	(6,098)	0	(6,098)	0
Reclasificaciones	<u>10,505,325</u>	<u>10,846,549</u>	<u>551,897</u>	<u>21,903,771</u>	<u>(8,091,983)</u>
Al 31 de diciembre	<u>111,503,855</u>	<u>10,919,872</u>	<u>551,897</u>	<u>122,975,624</u>	<u>77,208,625</u>
<b>Depreciación acumulada</b>					
Al inicio del año	0	0	0	0	0
Gasto del año	0	304,879	20,856	325,735	0
Ventas y descartes	0	(5,296)	0	(5,296)	0
Reclasificación	<u>0</u>	<u>5,187,718</u>	<u>0</u>	<u>5,187,718</u>	<u>0</u>
Al 31 de diciembre	<u>0</u>	<u>5,487,301</u>	<u>20,856</u>	<u>5,508,157</u>	<u>0</u>
Valor neto en libros	<u>111,503,855</u>	<u>5,432,571</u>	<u>531,041</u>	<u>117,467,467</u>	<u>77,208,625</u>

Durante el año 2022, el Grupo reclasificó de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo el monto de B/.10,971,970. De ese monto se reclasificaron al rubro de propiedad de inversión B/.10,846,549 correspondientes al Hotel Playa Tortuga (subsidiaria: Sanno Investors Ltd.) con su correspondiente gasto de depreciación por B/. 5,187,718 reconocido hasta la fecha de la reclasificación (primer trimestre el año 2022), producto del acuerdo de alquiler con opción a compra para el Hotel Playa Tortuga con E Ventures LLC. El monto restante de B/.125,421 fue reclasificado a viviendas terminadas de la categoría de casas modelos.

La reclasificación neta en propiedades de inversión en la categoría de terrenos por B/.10,505,325 se compone de:

- Reclasificación del rubro de adelanto para compra de terrenos por B/.14,867,105, a la categoría de terrenos en las propiedades de inversión, al haberse completado el proceso para ser registrado como propiedad de inversión, y se continúa con la culminación del proceso de registro ante las autoridades del gobierno.
- Producto del giro normal del negocio; construcción de viviendas, se reclasifica el monto de B/.4,361,780 de propiedades de inversión, al rubro de terrenos en inventarios que son desarrollados para la venta 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:

	Terrenos	Casas Modelos	Edificios y mejoras	Maquinaria y equipo	Mobiliario y equipo de hotel	Mobiliario y equipo de oficina y otros	Total
<b>Costo</b>							
Al 1 de enero de 2021	1,420,820	698,407	30,577,731	30,822,463	6,433,886	5,360,564	75,313,871
Adiciones	0	0	53,528	569,552	13,285	892,554	1,528,919
Ventas y Descartes	0	0	0	(1,422,260)	(3,844)	(17,793)	(1,443,897)
Reclasificación	0	(402,052)	(378,534)	0	0	378,534	(402,052)
Al 31 de diciembre de 2021	1,420,820	296,355	30,252,725	29,969,755	6,443,327	6,613,859	74,996,841
Al 1 de enero de 2022	1,420,820	296,355	30,252,725	29,969,755	6,443,327	6,613,859	74,996,841
Adiciones	0	0	315,591	501,427	331,463	174,387	1,322,868
Ventas y Descartes	0	0	(27,068)	(931,551)	0	0	(958,619)
Reclasificación	(514,990)	(129,419)	(7,978,611)	(110,220)	(1,600,449)	(638,281)	(10,971,970)
Al 31 de diciembre de 2022	905,830	166,936	22,562,637	29,429,411	5,174,341	6,149,965	64,389,120
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>							
Al 1 de enero de 2021	0	10,409	12,040,350	27,894,442	5,862,097	5,120,330	50,927,628
Gasto del año	0	0	1,091,906	1,235,287	158,148	221,525	2,706,866
Ventas y descartes	0	0	0	(1,416,025)	(3,845)	(17,791)	(1,437,661)
Reclasificación	0	0	0	(2,300)	0	(83)	(2,383)
Al 31 de diciembre de 2021	0	10,409	13,132,256	27,711,404	6,016,400	5,323,981	52,194,450
Al 1 de enero de 2022	0	10,409	13,132,256	27,711,404	6,016,400	5,323,981	52,194,450
Gasto del año	0	1,671	781,649	1,004,865	107,492	229,763	2,125,440
Ventas y Descartes	0	0	(27,068)	(928,059)	0	0	(955,127)
Reclasificación	0	(2,287)	(2,848,392)	(79,928)	(1,570,099)	(688,092)	(5,188,798)
Al 31 de diciembre de 2022	0	9,793	11,038,445	27,708,282	4,553,793	4,865,652	48,175,965
<b>Valor neto en libros</b>							
Al 1 de enero de 2021	1,420,820	687,998	18,537,381	2,928,021	571,789	240,234	24,386,243
Al 31 de diciembre de 2021	1,420,820	285,946	17,120,469	2,258,351	426,927	1,289,878	22,802,391
Al 1 de enero de 2022	1,420,820	285,946	17,120,469	2,258,351	426,927	1,289,878	22,802,391
Al 31 de diciembre de 2022	905,830	157,143	11,524,192	1,721,129	620,548	1,284,313	16,213,155

El gasto de depreciación por B/.2,125,440 (2021: B/.2,706,866), fue distribuido de la siguiente manera: B/.952,138 (2021: B/.1,195,631) a costos de construcción en proceso y B/.1,173,302 (2021: B/.1,511,235) a gastos de ventas, generales y administrativos. Con relación a garantías otorgadas, véanse la nota 14.

**(13) Activos por derecho de uso**

El movimiento de los activos por derecho de uso se detalla a continuación:

	2022	2021
<b>Costos</b>		
Saldo al inicio del año	2,430,106	2,430,106
Cancelaciones	(145,896)	0
Saldo al final del año	2,284,210	2,430,106
<b>Depreciación acumulada</b>		
Saldo al inicio del año	426,408	313,419
Gasto del año	109,118	112,989
Cancelaciones	(100,330)	0
Saldo al final del año	435,196	426,408
Saldo neto	1,849,014	2,003,698

**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) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar**

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

	<u>Vencimiento</u> <u>en un año</u>	<u>2022</u> <u>Vencimiento</u> <u>en más de</u> <u>un año</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento</u> <u>en un año</u>	<u>2021</u> <u>Vencimiento</u> <u>en más de</u> <u>un año</u>	<u>Total</u>
<b>Préstamos comerciales</b>						
BAC International Bank, Inc.	0	0	0	200,000	0	200,000
Banco Nacional de Panamá	4,177,660	4,496,884	8,674,544	946,712	5,443,596	6,390,308
Global Bank	0	16,454,971	16,454,971	0	0	0
Banco General, S. A.	0	0	0	0	6,459,282	6,459,282
<b>Total préstamos comerciales</b>	<u>4,177,660</u>	<u>20,951,855</u>	<u>25,129,515</u>	<u>1,146,712</u>	<u>11,902,878</u>	<u>13,049,590</u>
<b>Valores comerciales rotativos</b>						
VCNs públicos	6,300,000	0	6,300,000	14,550,000	0	14,550,000
Banesco, S. A.	2,600,000	0	2,600,000	0	0	0
Banistmo, S. A.	4,000,000	0	4,000,000	0	0	0
Banco General, S. A.	4,480,000	0	4,480,000	2,000,000	0	2,000,000
BAC International Bank, Inc	3,000,000	0	3,000,000	9,080,000	0	9,080,000
<b>Total valores comerciales rotativos</b>	<u>20,380,000</u>	<u>0</u>	<u>20,380,000</u>	<u>25,630,000</u>	<u>0</u>	<u>25,630,000</u>
	<u>24,557,660</u>	<u>20,951,855</u>	<u>45,509,515</u>	<u>26,776,712</u>	<u>11,902,878</u>	<u>38,679,590</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 2023 hasta 2028 (2021: 2022 hasta 2028) con tasas de interés anual que fluctúan entre el 5% y 7.51%+FECI (2021: 4% hasta 7.69% +FECI).

**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 1.75% hasta 5.5% (2021: 2.125% hasta 3.87%).

Conciliación de los cambios en los pasivos con los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiación:

	<u>Préstamos y</u> <u>valores</u> <u>comerciales</u>	<u>Pasivos</u> <u>Bonos por</u> <u>pagar</u>	<u>Pasivos por</u> <u>arrendamientos</u>	<u>Afiladas</u>
Saldo al 1 de enero de 2022	38,679,590	51,985,804	2,823,414	9,690,642
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(504,658)	0
Pagos de préstamos y valores por pagar	(35,735,994)	0	0	0
Producto de obligaciones bancarias	42,565,919	0	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	8,093,750	0	0
Bonos redimidos	0	(7,562,754)	0	0
Otros cambios:				
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	82,900	0
Cancelaciones	0	0	(45,423)	0
Cambio neto en cuentas por pagar a compañías afiliadas	0	0	0	6,995,574
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<u>45,509,515</u>	<u>52,516,800</u>	<u>2,356,233</u>	<u>16,686,216</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**

	Préstamos y valores comerciales	Pasivos Bonos por pagar	Pasivos por arrendamientos	Afiliadas
Saldo al 1 de enero de 2021	52,107,020	44,592,885	3,603,230	14,169,823
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(866,616)	0
Pagos de préstamos y valores por pagar	(40,907,430)	0	0	0
Producto de obligaciones bancarias	27,480,000	0	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	15,393,000	0	0
Bonos redimidos	0	(8,000,081)	0	0
Otros cambios:				
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	86,800	0
Cambio neto en cuentas por pagar a compañías afiliadas	0	0	0	(4,479,181)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>38,679,590</u>	<u>51,985,804</u>	<u>2,823,414</u>	<u>9,690,642</u>

La conciliación de los movimientos de las cuentas de patrimonio se presenta en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

**(15) Bonos por pagar**

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

	Tasa de interés	Valor total autorizado	Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros	
			2022	2021
<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.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	31,602,231	28,880,557
<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.	Fija de 6.25% y luego variable Libor a tres meses /índice de referencia + 3.75%, mínimo de 6%	10,000,000	277,777	1,388,889
<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 de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	20,000,000	9,725,808	11,616,807
<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 de dos años. La fecha de emisión inició en el año 2008.	Tasa fija o Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>10,910,984</u>	<u>10,099,551</u>
		<u>87,000,000</u>	<u>52,516,800</u>	<u>51,985,804</u>
Desglose: Vencimientos a un año			6,285,442	7,873,476
Vencimientos a más de un año			<u>46,231,358</u>	<u>44,112,328</u>
			<u>52,516,800</u>	<u>51,985,804</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**

---

Durante el año 2022, la emisión de bonos fue por el monto de B/.8,093,750 (2021: B/.15,393,000) y la redención de bonos por el monto de B/.7,562,754 (2021: B/.8,000,081).

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 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 con 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).
- (b) El valor nominal de esta emisión representaba 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 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 de 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 intereses 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 que inicie cada período de intereses.
- (c) 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**

---

- (d) 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. 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.
  
- (e) 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 consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no cubierto por los demás bienes dados en fideicomiso consistentes en dinero.
  
- (f) 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.
  
- (g) Contempla abonos a capital para el año 2023 por la suma de B/.2,648,517 (2022: B/.3,278,325).

**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**

---

**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 encuentra 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 en 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., tiene asignado, como principal bien, 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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al 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.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2023 por la suma de B/.277,777 (2022: B/.1,111,111).

**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 que inicie cada período de interés. 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.

**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**

---

MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

- (b) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus 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.
- (c) 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 deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (d) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (e) Contempla abonos a capital para el año 2023 por la suma de B/.1,526,518 (2022: B/.1,890,999).

**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 podrán 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.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2023 de B/.1,832,630 (2022: B/.1,282,318).



**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**

**(16) Cuentas por pagar proveedores**

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
De la operación de viviendas	3,925,144	2,527,072
De la operación de hotelería	<u>176,251</u>	<u>182,706</u>
	<u>4,101,395</u>	<u>2,709,778</u>

**(17) Otras cuentas por pagar**

Las otras cuentas por pagar se detallan de la siguiente manera:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Retención de subcontratos	2,599,487	3,066,630
Terrenos por pagar	533,820	2,422,553
Otras	<u>836,333</u>	<u>786,816</u>
	<u>3,969,640</u>	<u>6,275,999</u>

**(18) Pasivos por arrendamientos**

El movimiento de los pasivos por arrendamientos se detalla a continuación:

	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Total <u>2022</u>	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Total <u>2021</u>
Saldo al inicio del año	2,009,525	813,889	2,823,414	2,122,317	1,480,913	3,603,230
Pagos	(108,161)	(396,497)	(504,658)	(112,792)	(753,824)	(866,616)
Aumentos	0	82,900	82,900	0	86,800	86,800
Cancelaciones	<u>(45,423)</u>	<u>0</u>	<u>(45,423)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>1,855,941</u>	<u>500,292</u>	<u>2,356,233</u>	<u>2,009,525</u>	<u>813,889</u>	<u>2,823,414</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 5.75% y 6% (2021: entre 5.75% y 6%). Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (2021: igual).

El Grupo mantiene contratos de arrendamiento por la adquisición de equipos, con términos de contratación generales de 36 y 60 meses. Estos equipos y sus correspondientes depreciaciones acumuladas están incluidos en inmuebles, mobiliario y equipo, neto (nota 12):

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Equipo pesado	731,549	2,061,639
Equipo rodante	<u>231,700</u>	<u>236,500</u>
	963,249	2,298,139
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(466,093)</u>	<u>(1,057,379)</u>
Saldo al final del año	<u>497,156</u>	<u>1,240,760</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**

---

**(19) Gastos de personal**

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Salarios	3,483,511	3,179,195
Décimo tercer mes	328,992	287,083
Vacaciones	408,598	335,241
Gastos de representación	416,189	457,651
Participación y otros incentivos	907,857	560,332
Seguro social	655,437	571,064
Prima de antigüedad	198,954	84,717
Seguro de vida y hospitalización	159,418	145,457
Aporte de fondo de cesantía	373,221	116,876
Otras	<u>305,036</u>	<u>162,885</u>
	<u>7,237,213</u>	<u>5,900,501</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el gasto de personal por B/.7,237,213 (2021: B/.5,900,501) fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,566,294 (2021: B/.1,426,651) al costo de ventas y B/.5,670,919 (2021: B/.4,473,850) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantenía 232 empleados permanentes (2021: 275 empleados).

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.844,667 (2021: B/.769,349), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2022, el fondo de cesantía por B/.1,549,912 (2021: B/.1,608,765) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso.

**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**

**(20) 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos de personal (nota 19)	5,670,919	4,473,850
Depreciación (notas 11 y 12)	1,499,037	1,511,235
Reparaciones y mantenimiento	2,024,759	2,012,690
Publicidad y promociones	860,077	600,020
Servicios públicos	1,204,203	989,295
Gastos bancarios	111,255	127,557
Alquileres	145,840	116,952
Gastos legales y notariales	823,096	975,265
Impuestos	722,476	630,011
Seguridad	493,346	654,491
Comisión de tarjetas	65,840	22,061
Seguros	121,558	127,596
Servicios profesionales	547,317	612,427
Gastos de oficina	62,498	53,073
Gastos de viaje y viáticos	100,013	77,203
Combustible y lubricantes	73,976	63,931
Capacitación y entrenamiento	10,929	7,073
Cuotas y suscripciones	25,134	24,373
Donaciones	70,234	36,964
Atenciones y cortesías	67,825	16,424
Decoraciones	36,422	31,339
Otros	420,999	478,057
	<u>15,157,753</u>	<u>13,641,887</u>

**(21) 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 2022.

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

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

**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 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.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se determinó por el método de la tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda, que el enfoque es en las ganancias de capital y el método tradicional para las otras actividades.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo. 706, párrafo 2 del Código Fiscal, tal como fue modificado por la Ley No.27 de 4 de mayo de 2015, se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del párrafo 2 del Artículo 706, párrafo 2 del Código Fiscal. Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá; y capte fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá.

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 2019 según el método tradicional. Mediante la resolución 201-6431 de 24 de septiembre de 2020, dicha solicitud de no aplicación de CAIR fue aceptada para los años 2019, 2020 y 2021. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 se presentará la solicitud de no aplicación de CAIR y se esperará la resolución.

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 aplicación del CAIR presentada por la sociedad. Vencido este plazo sin que se haya expedido un acto administrativo relacionado con la solicitud, 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 agotados estos recursos que la sociedad tendría que pagar el impuesto sobre la renta conforme al cálculo de CAIR.

**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**

La conciliación numérica entre el gasto del impuesto sobre la renta y el resultado de multiplicar la utilidad antes de impuesto sobre la renta por la tasa impositiva aplicable se detalla a continuación:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Cantidad</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>5,806,598</u>		<u>10,234,890</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	1,451,650	25%	2,558,723
Pérdidas en compañías asociadas	9%	513,816	6%	646,597
Ganancia de capital	(3%)	(149,890)	(14%)	(1,458,070)
Gastos no deducibles y otros	<u>2%</u>	<u>121,410</u>	<u>1%</u>	<u>124,756</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>33%</u>	<u>1,936,986</u>	<u>18%</u>	<u>1,872,006</u>

La tasa efectiva, se ve afectada por el impuesto correspondiente a la venta de las viviendas, en las líneas de ganancias de capital y las pérdidas en algunas compañías asociadas.

El Grupo mantiene incentivos fiscales para actividades turísticas, (nota 25).

*Precios de transferencia*

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2015, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2022 y 2021, 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 2022.

**(22) 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.

**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 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	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.
Hoteles	Desarrollo del negocio de hotelería.

El rendimiento se mide basado en la utilidad neta 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.

**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**

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

	Segmentos de Operación				
	Vivienda		Hoteles		Total
	2022	2021	2022	2021	
Ventas de bienes y servicios	77,154,682	88,411,376	3,985,842	2,248,110	81,140,524
Costo de las ventas	59,922,308	66,043,012	1,442,235	778,734	61,364,543
Ganancia bruta en ventas	17,232,374	22,368,364	2,543,607	1,469,376	19,775,981
% de costo sobre ventas	78%	75%	36%	35%	76%
Otros ingresos de operaciones	2,254,425	1,478,011	430,413	552,983	2,684,838
Gastos de ventas, generales y administrativos	10,902,848	10,126,546	4,254,905	3,515,341	15,157,753
<b>Resultados de las actividades de operación</b>	8,583,951	13,719,829	(1,280,885)	(1,492,982)	7,303,066
Costos financieros, neto	600,698	805,507	895,770	1,186,450	1,496,468
<b>Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>	7,983,253	12,914,322	(2,176,655)	(2,679,432)	5,806,598
Impuesto sobre la renta	1,936,986	1,872,006	0	0	1,936,986
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	6,046,267	11,042,316	(2,176,655)	(2,679,432)	3,869,612
Total activos	260,956,402	248,083,767	28,403,358	29,315,848	289,359,760
Total pasivos	100,585,451	84,979,676	33,009,043	36,024,285	133,594,494

Las ventas de bienes y servicios ocurren totalmente en el territorio de la República de Panamá.

**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**

---

**(23) Ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se desagregan por principales productos y líneas de servicios, así (nota 22):

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Venta de viviendas	77,154,682	88,411,376
Hoteles	<u>3,985,842</u>	<u>2,248,110</u>
	<u>81,140,524</u>	<u>90,659,486</u>

**(24) 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.

**(25) 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.

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 declara "Zonas 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.



**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**

**(26) Valor razonable de los instrumentos financieros**

A continuación, se muestran los importes en libros y se revela los valores razonables de los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye, ni revela información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación de su valor razonable.

	<u>Valor en Libros Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>2022</u>		<u>Total</u>
			<u>Valor razonable Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>98,026,315</u>	<u>0</u>	<u>73,391,123</u>	<u>23,450,823</u>	<u>96,841,946</u>
	<u>98,026,315</u>	<u>0</u>	<u>73,391,123</u>	<u>23,450,823</u>	<u>96,841,946</u>
			<u>2021</u>		
	<u>Valor en Libros Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Valor razonable</u>		<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>90,665,394</u>	<u>0</u>	<u>78,144,399</u>	<u>11,866,729</u>	<u>90,011,128</u>
	<u>90,665,394</u>	<u>0</u>	<u>78,144,399</u>	<u>11,866,729</u>	<u>90,011,128</u>

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 2022, se mantienen certificados de participación negociables por la suma de B/.66,512 (2021: B/.79,040) a su costo, el cual se estima como una aproximación de valor razonable (nota 9).

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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(27) 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.

**(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 ofrezca los términos y condiciones de pagos y entrega de bienes. 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.

**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**

---

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, la antigüedad del 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 restringidos, son monitoreados por la Administración y las ventas futuras a ellos se hacen sobre una base de prepago.

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 otros saldos 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. El principal componente 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>2022</u>	<u>2021</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	3,853,687	6,399,115
Servicios de hotelería	<u>196,330</u>	<u>305,349</u>
	4,050,017	6,704,464
Compañías afiliadas	39,953,330	45,927,357
Otras partes relacionadas	240,443	236,972
Varias	<u>292,051</u>	<u>438,114</u>
	<u>44,535,841</u>	<u>53,306,907</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas son saldos provenientes de la venta 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 en que los bancos realicen los desembolsos de las respectivas hipotecas otorgadas a clientes.

**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**

La máxima exposición al riesgo de crédito para las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
No vencidas	3,917,353	6,582,174
Vencidas a 30 días	18,669	43,826
Vencidas a 60 días	17,299	12,604
Vencidas a más de 90 días	<u>96,696</u>	<u>65,860</u>
	<u>4,050,017</u>	<u>6,704,464</u>
Compañías afiliadas	39,953,330	45,927,357
Otras partes relacionadas	240,443	236,972
Varias	292,051	438,114
Menos pérdida crediticia esperada	<u>(33,955)</u>	<u>(34,476)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>44,501,886</u>	<u>53,272,431</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	34,476	36,392
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	3,106	0
Reversión de provisión	(3,627)	0
Castigos	<u>0</u>	<u>(1,916)</u>
Saldo al final del año	<u>33,955</u>	<u>34,476</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.

**(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.

**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**

**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.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2022</u>		
			<u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</u>
Préstamos por pagar	45,509,515	49,560,777	11,227,556	15,429,575	22,903,646
Bonos por pagar, saldo bruto	52,216,800	65,913,203	4,030,085	3,844,109	58,039,009
Pasivos por arrendamientos	2,356,233	2,410,506	172,206	174,449	2,063,851
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>14,004,003</u>	<u>14,004,003</u>	<u>10,764,800</u>	<u>3,239,203</u>	<u>0</u>
	<u>114,086,551</u>	<u>131,888,489</u>	<u>26,194,647</u>	<u>22,687,336</u>	<u>83,006,506</u>

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2021</u>		
			<u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</u>
Préstamos por pagar	38,679,590	41,170,611	19,917,194	13,983,258	7,270,159
Bonos por pagar, saldo bruto	51,985,804	72,429,329	5,390,566	5,379,448	61,659,315
Pasivos por arrendamientos	2,823,414	2,929,907	338,481	195,671	2,395,755
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>14,709,548</u>	<u>14,709,548</u>	<u>10,115,508</u>	<u>4,594,040</u>	<u>0</u>
	<u>108,198,356</u>	<u>131,239,395</u>	<u>35,761,749</u>	<u>24,152,417</u>	<u>71,325,229</u>

Los flujos de salida revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales relacionados con los pasivos financieros no derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se liquidan antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujos de efectivo para las obligaciones que se liquidan en efectivo.

**(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 fijas, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 15). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase 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**

---

*Administración de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia y los riesgos derivados de la Reforma*

A nivel mundial se están llevando a cabo cambios fundamentales en las tasas de interés de referencia, incluyendo el reemplazo de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR) por tasas de interés alternativas libres de riesgo. Debido a la naturaleza de su negocio, el balance del Grupo incluye pasivos financieros de corto plazo a tasa fija. Sin embargo, el Grupo cuenta con exposiciones IBOR (USD Libor únicamente) en sus instrumentos financieros, los cuales serán reformados o reemplazados.

El Comité de Tasas de Referencia Alternativas (ARRC, por sus siglas en inglés) fue establecido por la Reserva Federal de los Estados Unidos, para asegurar la exitosa transición de la tasa USD LIBOR a una tasa de interés alternativa. El ARRC está compuesto por entidades del sector privado –que participan en los mercados afectados por la USD LIBOR– y por otras entidades gubernamentales, incluyendo reguladores del sector financiero en los Estados Unidos. En mayo de 2021, el ARRC estipuló que la tasa USD LIBOR se continuará publicando hasta el 30 de junio de 2023 y estableció esta como fecha límite para culminar la modificación de los contratos que deben incluir el lenguaje de transición hacia la nueva tasa de referencia, que inicialmente se había establecido para finales de 2021.

Los principales riesgos a los que el Grupo está expuesto como consecuencia de la reforma IBOR son operativos. Tales riesgos operativos incluyen la actualización de términos contractuales y revisión de controles operativos relacionados con la Reforma. El riesgo financiero se limita predominantemente al riesgo de tasa de interés.

El Grupo tiene exposiciones a tasa de interés flotante USD LIBOR sobre obligaciones de bonos por pagar. La siguiente información desglosa dichos instrumentos financieros que deben migrar a una tasa de interés de referencia alternativa al 31 de diciembre de 2022. La información presentada es la exposición remanente en cada fecha de reporte presentada.

	<b>31 de diciembre de</b> <b><u>2022</u></b>	<b>30 de junio de</b> <b><u>2023</u></b>
<b>Pasivos financieros</b>		
Bonos por pagar	277,777	0

**(28) Dividendos**

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Año terminado el 31 de diciembre:</b>		
B/.5.36 (2021: B/.3.21) por cada acción	<u>4,500,000</u>	<u>2,700,000</u>

Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2022, fueron por B/.5,087,400 (2021: B/.1,827,556).

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

**Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</b>	<b>Sanno Investors Ltd.</b>	<b>Hoteles del Caribe, S. A.</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,075,417	0	5,075,417	4,625,989	16,763	432,665
Cuentas por cobrar:						
Clientes	4,050,017	0	4,050,017	3,853,687	0	196,330
Compañías afiliadas	39,953,330	(29,882,277)	69,835,607	60,095,830	983,604	8,756,173
Partes relacionadas	240,443	0	240,443	240,443	0	0
Varias	292,051	0	292,051	99,450	189,169	3,432
	44,535,841	(29,882,277)	74,418,118	64,289,410	1,172,773	8,955,935
	(33,955)	0	(33,955)	(662)	(3,863)	(29,430)
<b>Menos reserva para posibles cuentas de dudoso cobro</b>	<b>44,501,886</b>	<b>(29,882,277)</b>	<b>74,384,163</b>	<b>64,288,748</b>	<b>1,168,910</b>	<b>8,926,505</b>
<b>Cuentas por cobrar, neto</b>						
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	27,706,583	0	27,706,583	27,706,583	0	0
Costos de construcción en proceso	64,272,979	0	64,272,979	64,272,979	0	0
Terrenos	6,149,771	0	6,149,771	6,149,771	0	0
Materiales, repuestos y otros	3,190,198	0	3,190,198	3,052,067	0	138,131
<b>Total de inventarios</b>	<b>101,319,531</b>	<b>0</b>	<b>101,319,531</b>	<b>101,181,400</b>	<b>0</b>	<b>138,131</b>
Inversiones en bonos	66,512	(16,105,010)	16,171,522	16,171,522	0	0
Gastos e impuestos pagados por adelantado	1,055,357	0	1,055,357	968,327	1,774	85,256
Propiedades de inversión, neto	117,467,467	0	117,467,467	112,034,896	5,432,571	0
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	16,213,155	635,010	15,578,145	4,105,290	0	11,472,855
Activos por derecho de uso	1,849,014	0	1,849,014	0	0	1,849,014
Depósitos en garantía	261,509	0	261,509	253,099	0	8,410
Fondo de cesantía	1,549,912	0	1,549,912	1,427,808	20,521	101,583
<b>Total de activos</b>	<b>289,359,760</b>	<b>(45,352,277)</b>	<b>334,712,037</b>	<b>305,057,079</b>	<b>6,640,539</b>	<b>23,014,419</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

**Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera**

<u>Pasivos</u>	<u>Total 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 y valores comerciales relativos por pagar	45,509,515	0	45,509,515	45,509,515	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	4,101,395	0	4,101,395	3,925,144	1,594	174,657
Compañías afiliadas	16,686,216	(29,882,277)	46,568,493	22,402,776	2,954,870	21,210,847
Dividendos por pagar	2,100,511	0	2,100,511	2,099,810	0	701
Otras	3,969,640	0	3,969,640	3,568,227	67,864	333,549
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>26,857,762</b>	<b>(29,882,277)</b>	<b>56,740,039</b>	<b>31,995,957</b>	<b>3,024,328</b>	<b>21,719,754</b>
Gastos acumulados por pagar	1,712,308	0	1,712,308	1,454,469	3,792	254,047
Ingresos diferidos	32,324	0	32,324	5,703	0	26,621
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	290,894	0	290,894	290,894	0	0
Depósitos recibidos de clientes	3,929,766	0	3,929,766	3,768,653	140,000	21,113
Pasivos por arrendamientos	2,356,233	0	2,356,233	471,842	0	1,884,391
Bonos por pagar:						
Valores emitidos	52,516,800	0	52,516,800	52,516,800	0	0
Prima neta de costo de emisión	388,892	0	388,892	388,892	0	0
<b>Bonos por pagar, neto</b>	<b>52,905,692</b>	<b>0</b>	<b>52,905,692</b>	<b>52,905,692</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>133,594,494</b>	<b>(29,882,277)</b>	<b>163,476,771</b>	<b>136,402,725</b>	<b>3,168,120</b>	<b>23,905,926</b>
<b>Patrimonio</b>						
Acciones comunes	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
Descuento en ventas de acciones	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	156,510,554	0	156,510,554	169,396,721	(6,527,426)	(6,358,741)
Impuesto complementario	(1,089,737)	0	(1,089,737)	(1,076,816)	(155)	(12,766)
Escisión en la inversión	(532,981)	0	(532,981)	(532,981)	0	0
<b>Total del patrimonio</b>	<b>155,765,266</b>	<b>(15,470,000)</b>	<b>171,235,266</b>	<b>168,654,354</b>	<b>3,472,419</b>	<b>(891,507)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>289,359,760</b>	<b>(45,352,277)</b>	<b>334,712,037</b>	<b>305,057,079</b>	<b>6,640,539</b>	<b>23,014,419</b>



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

**Anexo de consolidación - información sobre los resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.</b>	<b>Sanno Investors Ltd.</b>	<b>Hoteles del Caribe, S.A.</b>
Ventas de bienes y servicios	81,140,524	0	81,140,524	77,154,682	1,133,158	2,852,684
Costos de las ventas	61,364,543	0	61,364,543	59,922,308	373,816	1,068,419
<b>Ganancia bruta en ventas</b>	<b>19,775,981</b>	<b>0</b>	<b>19,775,981</b>	<b>17,232,374</b>	<b>759,342</b>	<b>1,784,265</b>
Otros ingresos de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	1,703,803	(27,490)	1,731,293	1,297,867	0	433,426
Ingresos por alquiler	385,189	0	385,189	385,189	0	0
Otros ingresos operacionales	595,846	0	595,846	598,859	(976)	(2,037)
<b>Total de otros ingresos</b>	<b>2,684,838</b>	<b>(27,490)</b>	<b>2,712,328</b>	<b>2,281,915</b>	<b>(976)</b>	<b>431,389</b>
Gastos de ventas, generales y administrativos	15,157,753	(27,490)	15,185,243	11,051,361	1,346,632	2,787,250
<b>Resultados de las actividades de operación</b>	<b>7,303,066</b>	<b>0</b>	<b>7,303,066</b>	<b>8,462,928</b>	<b>(588,266)</b>	<b>(571,596)</b>
Costos financieros, neto:						
Intereses sobre financiamientos bancarios	(673,943)	0	(673,943)	(257,980)	(1,128)	(414,835)
Intereses sobre bonos	(702,146)	0	(702,146)	(222,709)	0	(479,437)
Amortización de costos de emisión de bonos	(120,379)	0	(120,379)	(120,379)	0	0
<b>Total de costos financieros, neto</b>	<b>(1,496,468)</b>	<b>0</b>	<b>(1,496,468)</b>	<b>(601,068)</b>	<b>(1,128)</b>	<b>(894,272)</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>5,806,598</b>	<b>0</b>	<b>5,806,598</b>	<b>7,861,860</b>	<b>(589,394)</b>	<b>(1,465,868)</b>
Impuesto sobre la renta	(1,936,986)	0	(1,936,986)	(1,936,986)	0	0
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>3,869,612</b>	<b>0</b>	<b>3,869,612</b>	<b>5,924,874</b>	<b>(589,394)</b>	<b>(1,465,868)</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

**Anexo de consolidación - información sobre cambios en el patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</b>	<b>Sanno Investors Ltd.</b>	<b>Hoteles del Caribe, S.A.</b>
<b>Contribuciones y distribuciones a los accionistas</b>						
<b>Acciones comunes:</b>						
Saldo al inicio y final del año	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
<b>Capital adicional pagado:</b>						
Saldo al inicio y final del año	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
<b>Descuento en venta de acciones:</b>						
Saldo al inicio y final del año	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
<b>Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)</b>						
Saldo al 1 de enero de 2022	157,140,942	0	157,140,942	167,971,847	(5,938,032)	(4,892,873)
Utilidad (pérdida) neta	3,869,612	0	3,869,612	5,924,874	(589,394)	(1,465,868)
Total de resultados integrales del período	3,869,612	0	3,869,612	5,924,874	(589,394)	(1,465,868)
<b>Dividendos declarados</b>	(4,500,000)		(4,500,000)	(4,500,000)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	156,510,554	0	156,510,554	169,396,721	(6,527,426)	(6,358,741)
<b>Escisión en la inversión:</b>						
Saldo al inicio y final del año	(532,981)	0	(532,981)	(532,981)	0	0
<b>Impuesto complementario</b>						
Saldo al inicio y final del año	(1,089,737)		(1,089,737)	(1,076,816)	(155)	(12,766)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>155,765,266</b>	<b>(15,470,000)</b>	<b>171,235,266</b>	<b>168,654,354</b>	<b>3,472,419</b>	<b>(891,507)</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)  
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

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

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)**  
**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

---

**Contenido**

	<b><u>Páginas</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 9

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores  
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA**  
**BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)**  
**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

### **Base de la Opinión**

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

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

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

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

## **Otra Información**

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

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

## **Énfasis en el asunto**

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

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), presenta el estado de situación financiera con los elementos de activo y patrimonio, en cero, debido a que la información financiera del Fideicomiso solo mantiene cuentas de orden relacionadas a las garantías que respaldan las obligaciones por la cual fue constituido el Fideicomiso, las cuales están reveladas en las notas explicativas.

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

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

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

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

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

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

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

Nosotros también:

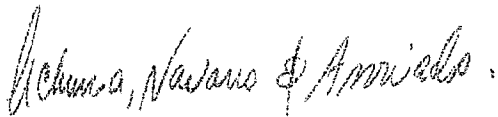
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra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

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

### Otros requerimientos legales de información

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

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



22 de marzo de 2023  
Panamá, República de Panamá



Luis Oscar Navarro  
Socio  
C.P.A. 3359



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)**  
**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Activo</b>	-	-
	_____	_____
<b>Total de activo</b>	-	-
	=====	=====
<b>Patrimonio</b>	-	-
	_____	_____
<b>Total de patrimonio</b>	-	-
	=====	=====

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)  
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

**1. Información general**

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad anónima incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004 y la Resolución SBP-FID-A-0043-2018 de 29 de enero de 2018.

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), (en adelante, el "Fideicomitente") y BG Trust, Inc., como Fiduciario, constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05), mediante Escritura Pública No.26,933 de fecha 29 de diciembre de 2005 y modificada mediante Escritura Pública No.11,177 de fecha 30 de mayo de 2011, ambas de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá y debidamente inscrita en el Registro Público en el Folio No.650 de la Sección de Fideicomisos (el "Fideicomiso"), con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.10,000,000, que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.35-11 del 8 de febrero de 2011, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) a ofrecer Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.10,000,000 con vencimiento el 16 de febrero de 2023, emitidas en forma nominativas registradas (sin cupones) y constan de una sola serie con denominaciones o múltiplos de B/.1,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

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

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre la Finca propiedad de Hoteles del Caribe, S.A., como el Garante Hipotecario (Ver Nota No.4).
- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de la póliza de seguro de incendios cedida o endosada a favor de BG Trust, Inc., en calidad de Fiduciario, el cual debe ser por una suma no menor del 80% del valor de las mejoras.
- Fianzas solidarias (Ver Nota No.5).

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)  
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de B/.17,500,000 (2021: B/.17,500,000), los cuales están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.4.

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

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de fideicomiso.

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

### **2.1. Base de medición**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

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

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

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

### **3.1. Estimaciones y juicios realizados**

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

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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)  
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

**3.2. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles**

Los derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca anticresis.

**4. Derechos hipotecarios**

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario sobre la Finca No.230,160 inscrita al documento 555,836 de la Sección de la Propiedad del Registro Público de Propiedad del Garante Hipotecario (la "Finca"), la cual consiste en edificaciones y mejoras construidas sobre la Finca No.158012 de la Sección de Propiedad del Registro Público de propiedad de la Nación con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos.

La Finca en garantía tienen un valor de venta rápida de B/.20,250,000 (2021: B/.20,250,000), según informes de los evaluadores AIR Avalúos, S.A., de fecha de 7 de mayo de 2021.

Al 31 de diciembre de 2022, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Finca	<u>17,500,000</u>	<u>17,500,000</u>

**5. Fianzas solidarias**

La Emisión de los Bonos también están garantizadas por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiadores: 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 de BG Trust, Inc. en calidad de 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.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)  
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

**6. Marco regulatorio**

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

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

**7. Hechos posteriores**

El Fideicomitente y el Fiduciario están tramitando la cancelación del Fideicomiso que consta inscrito en la Ficha FID - 650 ("el Fideicomiso"), el cual se estima que se cancele en el período 2023.

**8. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 22 de marzo de 2023.



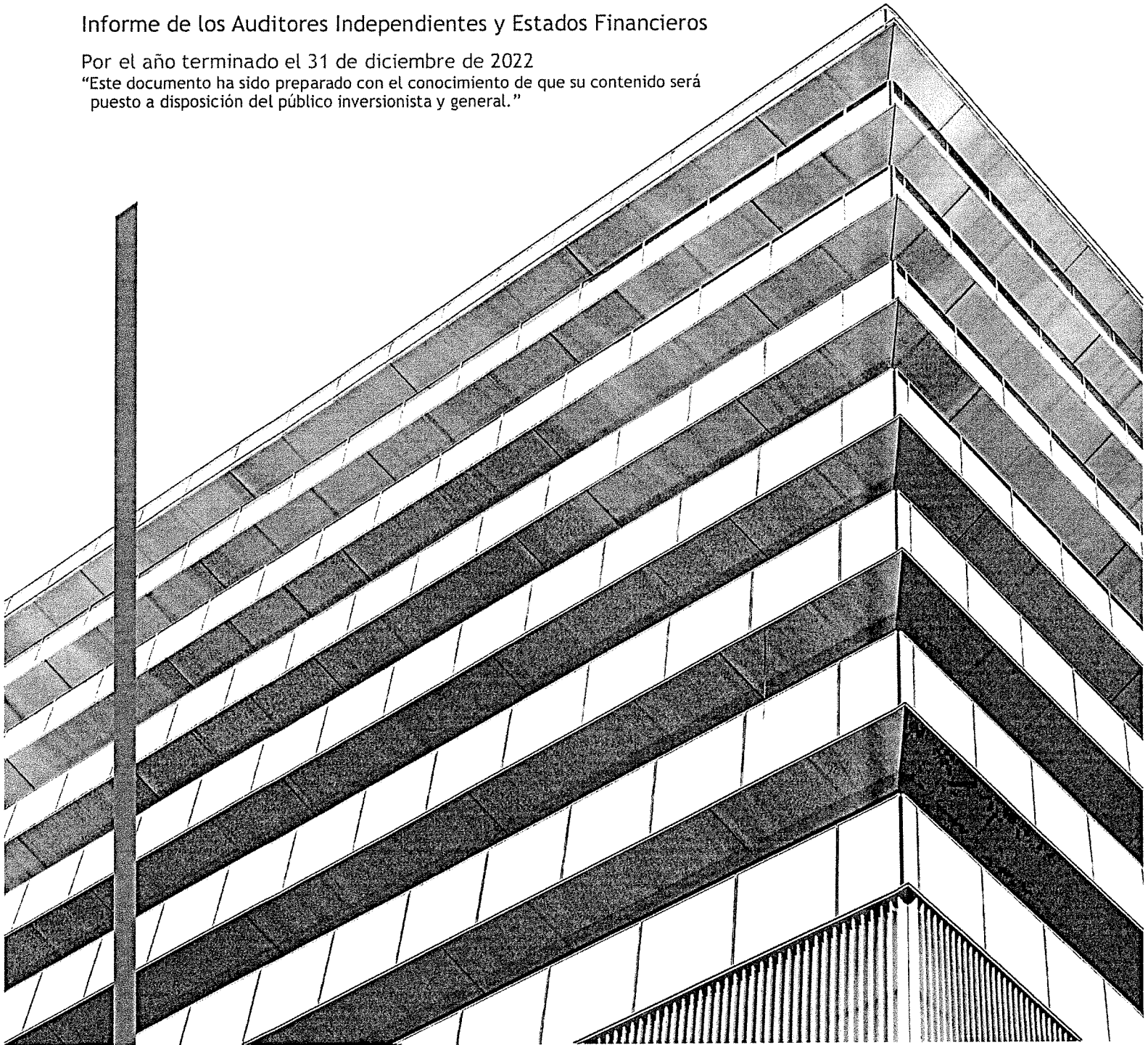
# Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

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



Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES I - IV

---

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera 1

Estado de Resultados 2

Estado de Cambios en el Patrimonio 3

Estado de Flujos de Efectivo 4

Notas a los Estados Financieros 5 - 9

---



Tel: +507 279-9700  
Fax: +507 236-4143  
www.bdo.com.pa

Edificio BDO  
Urb. Los Angeles  
Ave. El Paical  
República de Panamá  
0831-00303

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*  
Panamá, República de Panamá

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) (“el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

### *Base de la Opinión*

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### *Asunto de Énfasis*

#### Base de contabilidad y restricción en el uso y distribución

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fideicomiso en el cumplimiento con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.





Tel: +507 279-9700  
Fax: +507 236-4143  
www.bdo.com.pa

Edificio BDO  
Urb. Los Angeles  
Ave. El Paical  
República de Panamá  
0831-00303

Señores  
Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*  
Panamá, República de Panamá

### *Asuntos Claves de la Auditoría*

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente.

Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

### *Otro Asunto*

Los estados financieros de Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) por el año terminado al 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por otro auditor quien expresó una opinión sin salvedades sobre los estados financieros, con fecha de 14 de febrero de 2022.

### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso sobre los Estados Financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las políticas de contabilidad descritas en la Nota 3 a los estados financieros, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o a error.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.



Tel: +507 279-9700  
Fax: +507 236-4143  
www.bdo.com.pa

Edificio BDO  
Urb. Los Ángeles  
Ave. El Paical  
República de Panamá  
0831-00303

Señores  
Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*  
Panamá, República de Panamá

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencias suficientes y apropiadas en revelación con la información financiera de las entidades o actividades del negocio del Fiduciario para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Tel: +507 279-9700  
Fax: +507 236-4143  
www.bdo.com.pa

Edificio BDO  
Urb. Los Angeles  
Ave. El Paical  
República de Panamá  
0831-00303

Señores

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*  
Panamá, República de Panamá

*Otros requerimientos legales y reglamentarios*

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

BDO

4 de marzo de 2023.  
Panamá, República de Panamá.

Carlos Pinto A.  
Socio de Auditoría  
C.P.A. 0025-2018

Fideicomiso de Garantía  
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)  
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

	Nota	2022	2021
<b>Activos:</b>			
Depósitos en bancos	4	<u>231,640</u>	<u>230,742</u>
Total de activos		<u>231,640</u>	<u>230,742</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Aportes del fideicomitente		232,349	232,349
Pérdidas acumuladas		<u>(709)</u>	<u>(1,607)</u>
Total de patrimonio		<u>231,640</u>	<u>230,742</u>

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía  
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)  
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Ingresos y Gastos  
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

	2022	2021
<b>Ingresos por:</b>		
Intereses sobre depósitos en banco	925	921
<b>Total de ingresos por intereses</b>	<u>925</u>	<u>921</u>
<b>Gastos de operaciones:</b>		
Gastos bancarios	25	-
Impuestos de ITBMS	2	-
<b>Total de gastos</b>	<u>27</u>	<u>-</u>
<b>Excedente de ingresos sobre gastos</b>	<u>898</u>	<u>921</u>

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía  
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)  
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

	<u>Aportes de fideicomitente</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	232,349	(2,528)	229,821
Excedente de ingresos sobre gastos	-	921	921
Saldo al 31 de diciembre de 2021	232,349	(1,607)	230,742
Excedente de ingresos sobre gastos	-	898	898
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>232,349</u>	<u>(709)</u>	<u>231,640</u>

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía  
 Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)  
 Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Flujos de Efectivo  
 Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022  
 (Cifras en balboas)

	Nota	2022	2021
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Excedente de ingresos sobre gastos		898	921
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre gastos y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(925)	(921)
<b>Efectivo generado de operaciones</b>			
Intereses recibidos		<u>925</u>	<u>921</u>
Flujo de efectivo provisto por las actividades de operación		<u>898</u>	<u>921</u>
<b>Aumento neto de efectivo</b>		898	921
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		<u>230,742</u>	<u>229,821</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>231,640</u></u>	<u><u>230,742</u></u>

*Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.*

**Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)**  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
*(Cifras en balboas)*

---

**1. Información general**

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA), (como Fideicomitente) y Banistmo Investment Corporation S. A., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso 3028, mediante Escritura Pública No.16,815 de fecha 31 de julio de 2007, modificada mediante Escritura Pública No.24,270 del 12 de noviembre de 2007 y Escritura Pública No.3,969 del 8 de febrero de 2013, todas de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.12,000,000, que se describen más adelante, incluyendo, pero sin limitarse al Capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Banistmo Investment Corporation S. A., sociedad incorporada bajo las Leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de Fideicomisos de acuerdo con la Resolución FID No.3-93 de 26 de octubre de 1993 y Resolución SBP-FID-A-0052-2018 de 12 de marzo de 2018.

Mediante Resolución SMV No.270-06 del 30 de noviembre de 2006, y modificaciones a los términos y condiciones mediante Resoluciones CNV 65-07 del 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 de 20 de diciembre de 2012, emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) a ofrecer Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.12,000,000, emitidos 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 B/.12,000,000, emitidos en Series y en denominaciones o múltiplos de B/.1,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores registrados de los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

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

- Los fondos que sean depositados en las cuentas fiduciarias.
- 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 valuador 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 cedidas 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.



**Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)**  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
*(Cifras en balboas)*

---

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo con los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

**Autorización para la emisión de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 3 de marzo de 2023.

**2. Base de preparación**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados exclusivamente para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores.

**2.2 Base de medición**

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

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

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

**3. Resumen de políticas de contabilidad más importantes**

**3.1 Activos financieros**

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo. El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

**Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)**  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
*(Cifras en balboas)*

---

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

### **3.2 Derechos sobre bienes inmuebles**

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por el valor en garantía de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

### **3.3. Derecho sobre pólizas y fianzas**

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por la suma asegurada, según se indica en la póliza de seguro.

### **3.4. Ingresos**

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

### **3.5. Gastos**

Los gastos se reconocen en el estado de ingresos y gastos cuando se incurren. Los gastos de administración o manejo son pagados por el Fideicomitente al Fiduciario y se calculan con base en tarifas establecidas de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.

### **3.6. Estimaciones y juicios realizados**

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

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

**Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)**  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
*(Cifras en balboas)*

---

**4. Depósitos en bancos**

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2022	2021
Cuentas de ahorro	<u>231,640</u>	<u>230,742</u>

**5. Derechos sobre bienes inmuebles**

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Garante Hipotecario, Sanno Investor LTD. con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fiduciario mantiene en cuentas de orden sobre bien inmueble a su favor por la suma de B/.12,000,000, a fin de garantizar el pago y el fiel cumplimiento de la obligación.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de venta rápida al 31 de diciembre de 2022 de B/.15,750,000 (2021: B/.15,750,000) según informes de los Avaluadores AIR Avalúos, S. A., con fecha del mes de febrero del año 2020.

**6. Derechos sobre pólizas y fianza**

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso mantiene en cuentas de orden derechos sobre pólizas tipo riesgo de daños físicos directos, a su favor hasta por la suma de B/.14,000,000.00 (2021: B/.14,000,000)

**7. Contingencias**

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación o su desempeño financieros.

**Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)**  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
*(Cifras en balboas)*

---

**8. Impuesto sobre la renta**

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

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso no generó renta gravable.

**9. Marco regulatorio**

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

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



**PARA MÁS INFORMACIÓN:**

**Carlos Pinto A.**

+507 279-9734

[carlos.pinto@bdo.com.pa](mailto:carlos.pinto@bdo.com.pa)

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

[www.bdo.com.pa](http://www.bdo.com.pa)



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA**  
**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

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

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

---

**Contenido**

	<b><u>Páginas</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 9

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores  
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**  
**(TP11 - 169)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, cambios en el patrimonio y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

### **Base de la Opinión**

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

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

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

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



## **Otra Información**

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

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

## **Énfasis en el asunto**

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

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

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

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

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

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

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

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

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

Nosotros también:

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

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

#### Otros requerimientos legales de información

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

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

10 de marzo de 2023  
Panamá República de Panamá

Luis Oscar Navarro  
Socio  
C.P.A. 3359

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Activo:</b>			
Derecho real de hipoteca	4	<u>24,189,000</u>	<u>24,749,006</u>
<b>Total de activo</b>		<u><b>24,189,000</b></u>	<u><b>24,749,006</b></u>
<b>Patrimonio:</b>			
Aportes del Fideicomitente		<u>24,189,000</u>	<u>24,749,006</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u><b>24,189,000</b></u>	<u><b>24,749,006</b></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)**  
**(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

Estado de Cambios en el Patrimonio  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
 (Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	Aportes del Fidelcomitante	Total de patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>22,690,584</b>	<b>22,690,584</b>
Retiros al patrimonio	3.4.	(875,000)	(875,000)
Aportes al patrimonio	3.3.	2,933,422	2,933,422
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>24,749,006</b>	<b>24,749,006</b>
Retiros al patrimonio	3.4.	(560,006)	(560,006)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>24,189,000</b>	<b>24,189,000</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

## 1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente Emisor") y MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario (TP11 – 169), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de: a) la emisión de bonos corporativos rotativos de hasta B/.20,000.000, cuyo registro y oferta pública fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución CNV No.495-10 de 26 de noviembre de 2010.

El Fiduciario es MMG Trust, S.A. ("Agente Fiduciario") es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio Fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No.11-98 de 16 de septiembre de 1998, y resolución SBP-FID-A-0044-2018 del 29 de enero de 2018.

El negocio de Fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984 y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- 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/o el Garante Hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (Ver Nota No.4).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.24,189,000 (2021: B/.24,749,006) de los cuales la suma de B/.24,189,000 (2021: B/.24,749,006) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.4.

Al 31 de diciembre de 2022, la Cobertura de Garantía representa el 277%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, Piso 24, Ciudad de Panamá República de Panamá.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

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

**2.1. Base de medición**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

**2.2. Moneda funcional y de presentación**

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

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

**3.1. Estimaciones y juicios realizados**

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

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

**3.2. Derecho real de hipoteca**

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la Fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario según indica en la Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

**3.3. Aportes al Fideicomiso**

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

**3.4. Retiros de aportes al Fideicomiso**

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato del Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

**4. Derecho real de hipoteca**

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Trust, S.A., sobre bienes inmuebles del Fideicomitente y/o del Garante Hipotecario (Caribbean Franchise Development Corp.), por un valor de B/.18,984,000.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.24,189,000 (2021: B/.24,749,006) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A y Avaistmo con fechas de marzo 2022 y abril 2021 (2021: según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. y Escritura de compraventa No.8652 con fechas de abril 2021 y abril 2011).

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Derecho real de hipoteca	<u>24,189,000</u>	<u>24,749,006</u>

**5. Impuesto sobre la renta**

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes el Fideicomiso constituido conforme a la Ley que generan rentas gravables. El Fideicomiso constituido de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso no generó renta gravable.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

**6. Marco regulatorio**

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

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio del Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio del Fideicomiso. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

**7. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 10 de marzo de 2023.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

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

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

---

**Contenido**

	<b><u>Páginas</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Notas a los Estados Financieros	6 – 10

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores  
Junta Directiva  
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**  
**(TP12 - 228)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado el estado financiero del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228), (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228), (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

### **Base de la Opinión**

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

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

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

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

## **Otra Información**

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

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

## **Énfasis en el asunto**

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

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

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

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

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

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

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

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

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

Nosotros también:

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

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

#### Otros requerimientos legales de información

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

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

10 de marzo de 2023  
Panamá República de Panamá

Luis Oscar Navarro  
Socio  
C.P.A. 3359

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Activo</b>			
Derechos real de hipoteca	5	<u>44,768,002</u>	<u>54,624,502</u>
<b>Total de activo</b>		<u><b>44,768,002</b></u>	<u><b>54,624,502</b></u>
<b>Patrimonio:</b>			
Aportes del Fideicomitente		<u>44,768,002</u>	<u>54,624,502</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u><b>44,768,002</b></u>	<u><b>54,624,502</b></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	Aportes del Fideicomitente	Total de patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>35,332,216</b>	<b>35,332,216</b>
Retiros al patrimonio	3.4.	(6,102,998)	(6,102,998)
Aportes al patrimonio	3.3.	25,395,284	25,395,284
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>54,624,502</b>	<b>54,624,502</b>
Retiros al patrimonio	3.4.	(9,856,500)	(9,856,500)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>44,768,002</b>	<b>44,768,002</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

## 1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente Emisor"), y MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario (TP12 – 228), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.31,909 de 21 de diciembre de 2012 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de: la emisión de bonos corporativos rotativos hasta B/.45,000,000, cuyo registro y oferta pública fueron autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución SMV No.277-12 de 14 de agosto de 2012, y resolución No.404-12 de 05 de diciembre de 2012.

El Fiduciario es MMG Trust, S.A. ("Agente Fiduciario") es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No.11-98 de 16 de septiembre de 1998, y Resolución SBP-FID-A-0044-2018 de 29 de enero de 2018.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984, y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- Bienes consistentes en sumas de dinero en efectivo (Ver Nota No.4).
- 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/o el Garante hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (Ver Nota No.5).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.44,768,002 (2021: B/.54,624,502) de los cuales la suma de B/.44,768,002 (2021: B/.54,624,502) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

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

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, Piso 24, Ciudad de Panamá República de Panamá.

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

### **2.1. Base de medición**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP12 - 228) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

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

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

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

### **3.1. Estimaciones y juicios realizados**

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

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

### **3.2. Derecho real de hipoteca**

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del fiduciario, según se indica en la Escritura Publica donde consta la primera hipoteca y anticresis.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

**3.3. Aportes al fideicomiso**

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio de los Fideicomisos conforme se reciben.

**3.4. Retiros de aportes al fideicomiso**

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato del Fideicomiso, el cual se reconoce como retiros al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

**4. Depósito en banco**

Al 31 de diciembre de 2022, los depósitos en banco se componen de lo siguiente

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depósito en banco	<u>-</u>	<u>-</u>

Durante el año 2019 no se han entregado sumas de dinero en efectivo al Agente Fiduciario. El día 12 de septiembre de 2019 se devuelven al Fideicomitente Emisor las sumas de dinero en efectivo por un monto de B/.476,600.

No se entregaron durante el año 2022 y 2021 sumas de dinero en efectivo al Agente Fiduciario para formar parte de los bienes fiduciarios.

**5. Derechos real de hipoteca**

Los Derechos Hipotecarios y Anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Trust, S.A., sobre bienes inmuebles del Fideicomitente y/o del Garante Hipotecario: (Desarrollos Castilla, S.A.), por un valor de B/.28,266,000.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Derechos real de hipoteca	<u>44,768,002</u>	<u>54,624,502</u>

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.44,768,002 (2021: B/.54,624,502) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. y Avaistmo de fechas mayo 2021, abril 2021 y agosto 2021.

## **6. Impuesto sobre la renta**

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

## **7. Marco regulatorio**

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

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

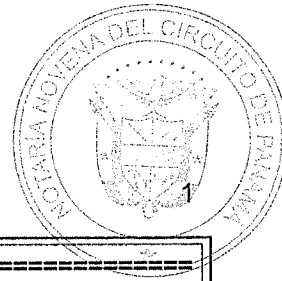
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)**  
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en balboas)

---

**8. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 10 de marzo de 2023.



SUCASA

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

=====DECLARACIÓN JURADA=====

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dos (2) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023), ante mi **TATIANA PITY BETHANCOURT**, Notaria Pública novena Del Circuito De Panamá, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos siete- ciento uno (8-707-101).-----

Comparecieron personalmente: **GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, Ingeniero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos treinta y dos – trescientos ochenta y cinco (8-232-385); **VICTOR ISRAEL ESPINOSA PINZON**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número seis- setenta y seis- doscientos noventa (6-76-290); **DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos cincuenta y tres-dos mil doscientos setenta y cuatro (8-753-2274), en sus calidades de Presidente y Gerente General, Tesorero, Secretario, respectivamente de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, cero veintidós mil sesenta y siete (022067), rollo mil setenta y cuatro (1074), imagen cuatrocientos treinta y seis (436) de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Publico, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo Siete- cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento de lo siguiente:- a.) Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado financiero anual correspondiente al periodo del primero (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil Veintidós (2022) b.) Que a sus juicios, los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a

la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.- c.) Que a sus juicios los estados financieros anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** y subsidiarias para el periodo correspondiente del Primero (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).- d.) Que los firmantes:- d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;--d.--2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.- d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros.- d.4 Han presentado en los estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-- e.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** lo siguiente:-----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, para procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**- f.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado De Valores.-- Leída como le fue al compareciente la misma en presencia de los testigos, **GABRIEL DE LEÓN LORENZO,**



SUCASA

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

3

con cédula de identidad personal número ocho- doscientos cuarenta y tres- trescientos sesenta y uno (8-243-361) y LEYDY LOIDSA CASTILLO PEÑALBA, con cédula de identidad personal número nueve- setecientos catorce- dos mil veintiocho (9-714-2028), la encontraron conforme, impartieron su aprobación y par constancia la firman todos juntos con los testigos antes mencionados, ante mí, el Notario, que doy fe.-----

  
GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN  
Presidente y Gerente General

  
VICTOR ISRAEL ESPINOSA PINZON  
Tesorero

  
DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN  
Secretario

  
GABRIEL DE LEÓN LORENZO

  
LEYDY LOIDSA CASTILLO PEÑALBA

  
TATIANA PITY BETHANCOURT  
Notaria Pública novena Del Circuito De Panamá



**INFORME DE  
CALIFICACIÓN**

**Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.  
(SUCASA) y Subsidiarias**

Sesión de Comité:  
27 de febrero de 2023

**Actualización**

**CALIFICACIÓN\***

**Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.  
(SUCASA) y Subsidiarias**

Domicilio	Panamá
Bonos Corporativos	A.pa
Valores Comerciales Negociables	ML 2-.pa

(\* La nomenclatura ".pa" refleja riesgos sólo comparables en Panamá Para mayor detalle sobre la definición de las calificaciones asignadas, ver Anexo I.

Leyla Krmelj  
Ratings Manager  
[Leyla.Krmelj@moodys.com](mailto:Leyla.Krmelj@moodys.com)

Juan Carlos Alcalde  
VP Senior Analyst  
[JuanCarlos.Alcalde@moodys.com](mailto:JuanCarlos.Alcalde@moodys.com)

Fernando Cáceres  
AVP Analyst  
[Fernando.Caceres@moodys.com](mailto:Fernando.Caceres@moodys.com)

**SERVICIO AL CLIENTE**

Panamá +507 214 3790

**Resumen**

Moody's Local afirma la categoría A.pa otorgada al Primer, Segundo y Tercer Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias (en adelante SUCASA, la Compañía o el Emisor). Asimismo, afirma la calificación ML 2-.pa a los Programas de Valores Comerciales Negociables (VCN's) de hasta US\$25.0 millones, US\$10.0 millones y US\$5.0 millones, respectivamente.

Las calificaciones asignadas se sustentan en la trayectoria de SUCASA en el sector de construcción y venta de viviendas a clientes de ingresos medios y bajos. Asimismo, considera la experiencia del Directorio y Plana Gerencial en el rubro de construcción y venta de viviendas, así como el respaldo de su accionista, Unión Nacional de Empresas, S.A. (en adelante, UNESA).

Por otro lado, se consideró de forma positiva el acceso a fuentes alternativas de liquidez para atender sus compromisos de pago, como depósitos a plazo fijo, líneas de crédito disponibles con el sistema bancario local, y el acceso al mercado de capitales, siendo SUCASA un importante participante a través de la emisión de Valores Comerciales Negociales (VCN's) y Bonos Corporativos.

Adicionalmente, la calificación pondera la evolución favorable de los ingresos por ventas en ambos segmentos de negocio a largo de los últimos periodos evaluados. En ese sentido los ingresos del segmento de hoteles se incrementaron interanualmente 124.7% a septiembre de 2022, compensando la reducción de los ingresos por ventas de viviendas de 5.75% en el mismo intervalo de tiempo. Estas variaciones permitieron que los ingresos totales de la Compañía no presenten un reducción material al cierre del tercer trimestre de 2022.

En cuanto a las calificaciones asignadas a los Bonos Corporativos, éstas ponderan el conjunto de mejoradores que incluyen la fianza solidaria de la relacionada UNESA y otras empresas del Grupo, así como la constitución de Fideicomisos en Garantía conformados por la primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles, cuyo valor monetario no podrá ser inferior al 125% del saldo de capital de los Bonos Corporativos en circulación. Adicionalmente, la estructura cuenta con resguardos financieros que deben cumplir tanto UNESA como SUCASA y que establecen ratios máximos de Apalancamiento Financiero y reparto de dividendos, los cuales, al corte de análisis, se encontraron en cumplimiento. Con respecto a la calificación asignada a los distintos Programas de VCNs, la misma incluye el análisis del Flujo de Caja Mensualizado del Emisor, el cual considera el refinanciamiento de VCN's.

Sin perjuicio de lo anterior, las calificaciones asignadas se mantienen limitadas por el aún elevado nivel de apalancamiento financiero el cual todavía no alcanza niveles pre pandemia. Es importante mencionar que este indicador presentó un ligero incremento al 30 de septiembre de 2022 producto de la reducción observada en el EBITDA anualizado, manteniéndose todavía en niveles elevados (6.87x)

Suma a lo anterior el riesgo de refinanciamiento asociado a las emisiones de Valores Comerciales Negociables (VCN's), considerando que, según el flujo de caja, la Compañía debe recurrir a nuevas emisiones para atender los vencimientos.



Adicionalmente, limita a la calificación el entorno operativo actual que viene presionando los márgenes de rentabilidad, considerando la alta competencia en el sector y los mayores costos operativos a los que debe hacer frente SUCASA.

Otro aspecto que ha limitado las calificaciones históricamente, constituye el hecho de que el patrimonio del Emisor se encuentra concentrado en resultados acumulados, riesgo que está parcialmente mitigado por la política de reparto de dividendos de la Compañía (no repartir más del 40% de las utilidades), lo cual también se encuentra estipulado como un resguardo financiero de los distintos Programas de Bonos Corporativos.

Con respecto al análisis financiero de SUCASA, al 30 de septiembre de 2022, los activos totales reportaron una contracción de 2.95% con respecto al cierre del ejercicio 2021, asociado principalmente a: (i) un decremento de 77.74% en Caja y Bancos a causa del pago de obligaciones bancarias, bonos y dividendos, así como por adelantos para compra de terrenos; (ii) la disminución de las propiedades de inversión (-6.41%) producto de la reclasificación de terrenos hacia inventarios dado el inicio de proyectos en el corto plazo; y (iii) la reducción de 9.00% de las cuentas por cobrar a compañías afiliadas ante menores saldos con Inmobiliaria Sucasa, Caribbean Franchise Development Corp. y Equipos Coamco. Las variaciones anteriores se vieron parcialmente compensadas por los siguientes factores: (i) un incremento de US\$6.0 millones en la cuenta Adelanto para compra de terrenos, debido a pagos realizados para la compra de predios para proyectos de vivienda, importe que posteriormente será reclasificado como parte de propiedades de inversión, una vez que se complete el proceso de registro de estos a nombre de la Compañía; y (ii) el aumento de inventarios en 1.54% por mayores costos de construcción en proceso dado el nivel de avance de los proyectos de viviendas al tercer trimestre de 2022, así como por la incorporación de nuevos proyectos como Las Perlas y Mar Pacífico. Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2022, los niveles de liquidez se mantuvieron adecuados para hacer frente a sus obligaciones de corto plazo, reportando así un ratio de liquidez corriente de 1.75x y un capital de trabajo superavitario de US\$46.5 millones.

Por el lado de los pasivos totales, al 30 de septiembre de 2022, estos se contrajeron en 5.32% con respecto del cierre de 2021, explicado principalmente por la reducción neta de obligaciones financieras corrientes y no corrientes (-US\$9.8 millones), así como por la reducción de otras cuentas por pagar (-US\$3.0 millones) producto de la cancelación de obligaciones por terrenos por pagar, en mayor medida. Estas reducciones fueron parcialmente mitigadas por el aumento en cuentas por pagar a compañías afiliadas por US\$6.5 millones, principalmente por financiamientos recibidos de Unión Nacional de Empresas S.A. Por el lado del Patrimonio, este se redujo 1.12% respecto del cierre del ejercicio 2021 a causa de los dividendos declarados (US\$4.5 millones) los mismos que fueron compensados parcialmente con los resultados del periodo. Es importante indicar que, por política financiera, la Compañía no puede distribuir más del 40% de las utilidades netas, y ello se encuentra plasmado como un resguardo financiero de las emisiones de bonos, lo cual brinda cierta estabilidad a las cuentas patrimoniales. Respecto de los indicadores de solvencia, la Palanca Contable (Pasivo Total / Patrimonio) registró un valor de 0.74x, similar a los valores observados en ejercicios previos, mientras que la Palanca Financiera (Deuda Financiera / EBITDA) se incrementó a 6.87x (6.29x a diciembre de 2021) producto de la contracción registrada en el EBITDA al corte de análisis.

Asimismo, la Compañía continúa cumpliendo adecuadamente con el resguardo de Palanca Contable establecido en los programas de Bonos Corporativos (no mayor a 2.0x) situándose en 0.54x al 30 de septiembre de 2022, según información enviada por la Compañía. Los Bonos Corporativos emitidos por SUCASA cuentan con garantías tangibles y fianzas solidarias de las empresas que forman parte del Grupo, e incluyen resguardos financieros asociados al Emisor y a su accionista (UNESA), los cuales, al corte de análisis, se encuentran en cumplimiento, así como las coberturas de las garantías sobre el saldo de los Bonos Corporativos.

Respecto de los resultados del periodo, al cierre del tercer trimestre de 2022, la Compañía reportó una utilidad neta de US\$2.7 millones, la misma que significó un reducción interanual de 43.59%. Esta disminución se vio influenciada por los menores ingresos por venta de viviendas, los cuales retrocedieron interanualmente en 5.75%, dados los ajustes en los precios de venta realizados, producto del aumento de la competencia (oferta inmobiliaria) en el sector así como el ajuste en la capacidad de compra de sus clientes potenciales. En esa misma línea, los aumentos en costos de materiales y de transporte afectaron negativamente al margen bruto, el cual se redujo interanualmente a 25.64%, desde 26.51%. Por otro lado, se observó una mayor presión en los gastos generales y administrativos registrando un aumento de 17.87% con respecto a septiembre de 2021, principalmente por incrementos pactados en salarios y por el efecto de la inflación en gastos relacionados a reparaciones y mantenimiento. Consecuentemente, el Resultado Operativo decreció interanualmente en 32.5% pasando a registrar un valor de US\$5.2 millones (US\$7.7 millones a septiembre de 2021). Adicionalmente, los gastos financieros disminuyeron interanualmente 30.28% producto de la cancelación de obligaciones financieras. Todo lo antes indicado, dio como resultado indicadores de rentabilidad anualizados acotados y todavía situados por debajo de los niveles pre-pandemia.

Con respecto a la evolución de los niveles de generación, medida a través del EBITDA y el FCO, ambos indicadores mostraron decrementos interanuales de 28.19% y 67.93% respectivamente; a pesar de ello, los ratios de cobertura del servicio de deuda se mantuvieron consistentemente por encima de 1.0x. No obstante, de incorporar los VCN's en el cálculo de las coberturas, los ratios se

ubicarían por debajo de la unidad, tanto con el EBITDA anualizado como con el FCO anualizado, lo cual refleja el riesgo de refinanciamiento que mantiene la Compañía.

Moody's Local continuará monitoreando la capacidad de pago de SUCASA y la evolución de sus principales indicadores financieros. De igual forma, se hará seguimiento al cumplimiento de las proyecciones enviadas, así como a la evolución del cumplimiento de los *covenants*, a fin de que las categorías asignadas se mantengan acorde con el nivel de riesgo de los instrumentos calificados; comunicando oportunamente al mercado sobre cualquier modificación al respecto.

### Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la calificación

- » Continuo fortalecimiento de la cobertura del servicio de deuda tanto con el EBITDA como con el Flujo de Caja Operativo, sumado a una Palanca Financiera que se ubique consistentemente dentro de un rango adecuado.
- » Mejora sostenida en los indicadores de liquidez.
- » Mayor participación de las acciones comunes dentro de la estructura patrimonial.

### Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la calificación

- » Marcado y progresivo ajuste en la cobertura del servicio de deuda con el EBITDA y el Flujo de Caja Operativo.
- » Aumento en la deuda financiera o disminución del EBITDA que conlleve a que la Palanca Financiera se incremente respecto a lo exhibido al corte de análisis.
- » Retiro de los mejoradores dentro de la estructura de los Programas de Bonos Corporativos calificados.
- » Cambios normativos que impacten de manera negativa en la demanda de viviendas por parte de su segmento objetivo.
- » Desaceleración de la economía que afecte el crecimiento del sector construcción en la República de Panamá, impactando de manera negativa en la generación de la Compañía.
- » Incremento en la Palanca Contable producto de un intensivo reparto de dividendos.

### Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- » Ninguna

### Indicadores Clave

Tabla 1  
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA) Y SUBSIDIARIAS

	Sep-22 LTM	Dic-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Activos (US\$/Miles)	269,214	277,400	278,974	288,314	267,784
Ingresos (US\$/Miles)	90,524	92,382	55,590	110,211	130,333
EBITDA (US\$/Miles)	12,169	14,934	8,574	23,381	32,855
Deuda Financiera / EBITDA	6.87x	6.29x	11.68x	4.80x	3.11x
EBITDA / Gastos Financieros	8.41x	7.87x	5.56x	19.12x	22.53x
FCO + Intereses Pagados / PCDLP + Intereses Pagados	2.21x	2.75x	1.72x	0.52x	1.84x

Fuente: SUCASA / Elaboración: Moody's Local

Tabla 2

### Resguardos de las Series Garantizadas

	Sep-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Deuda / Capital Tangible ( $\leq 1.45x$ ) – UNESA	0.34x	0.38x	0.41x	0.42x	0.39x
Dividendos / Utilidad neta ( $\leq 40\%$ ) – UNESA	29%	36%	-	40.28%	40.00%
Deuda Financiera neta / Patrimonio ( $\leq 1.75x$ ) – UNESA	0.24x	0.24x	0.32x	0.30x	0.31x
Deuda Financiera / Patrimonio ( $\leq 1.50x$ ) – UNESA	0.28x	0.31x	0.35x	0.34x	0.34x
Deuda financiera / Patrimonio ( $\leq 2.00x$ ) – SUCASA	0.54x	0.60x	0.66x	0.73x	0.70x

Fuente: UNESA y SUCASA / Elaboración: Moody's Local

### Desarrollos Recientes

El 21 de junio de 2022 se comunicó como Hecho Relevante la intención del Emisor de modificar los términos y condiciones de las ofertas públicas de valores de resoluciones CNV 270-06, SMV 277-12 y CNV 495-10. El Emisor propuso sustituir la tasa *London Interbank Offered Rate* (LIBOR) por la *Secured Overnight Financing Rate* (SOFR) que será usada como referencia para determinar la tasa variable de los valores registrados. El 12 de julio de 2022 la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) resolvió registrar la modificación a los términos y condiciones de la oferta pública de valores de resolución SMV 277-12. El 6 de octubre de 2022 se hizo efectiva por parte de la Compañía la solicitud de modificación de términos y condiciones de la oferta pública de valores de resolución CNV 270-06.

El 11 de agosto de 2022 y el 11 de noviembre de 2022 se notificó la tasa de interés aplicables a las emisiones registradas bajo resolución SMV N° 35-11 de 8 de febrero de 2011.

Respecto al entorno económico de Panamá, debe mencionarse que durante el año 2021 se dio una importante recuperación económica en el país plasmada en el crecimiento de 15.3% del Producto Interno Bruto (PIB) lo cual recogió la recuperación gradual de diversos sectores de la economía ante reaperturas progresivas y levantamiento de restricciones de movilidad y aforo. De igual manera, se estima que el crecimiento del país para el año 2022 sea de 7.2%, de acuerdo con el informe de *Credit Opinion* de fecha 1 de diciembre de 2022 publicado por *Moody's Investor Services* (MIS). Dentro de la composición del PIB, se observó que el sector construcción representó un 8.7% en el 2020 y 10% en el 2021, niveles todavía por debajo a los registrados en el 2019. De acuerdo con información del Ministerio de Economía y Finanzas, el sector habría crecido alrededor de 9% al cierre de 2022 impulsado por la recuperación de la ejecución de proyectos públicos como la extensión de la Línea 2 del Metro, avances en la Línea 3 y la construcción, ensanches y mantenimiento de obras viales. No obstante lo anterior, aun no se han recuperado los niveles de desempeño previos a la pandemia COVID-19 y se espera poder retomarlos durante el ejercicio 2023. En ese sentido las actividades de Bienes Raíces, se han venido recuperando gradualmente, sin embargo, las mayores tasas de interés esperadas en el mercado, como consecuencia de las medidas tomadas por la Reserva Federal para mitigar las presiones inflacionarias, podrían tener un impacto en el sector, encareciendo el costo del crédito para las personas y empresas, pudiendo afectar la demanda de vivienda.

## SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Principales Partidas del Estado Consolidado de Situación Financiera

(Miles de Dólares)	Sep-22	Dic-21	Set-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>269,214</b>	<b>277,400</b>	<b>274,057</b>	<b>280,063</b>	<b>288,314</b>	<b>267,784</b>
Efectivo y Depósitos en Bancos	1,863	8,370	4,042	6,419	6,392	2,280
Cuentas por Cobrar, Netas	7,917	7,345	5,104	7,371	11,240	12,326
Inventario	96,962	95,487	99,789	106,796	117,276	98,746
Gastos Pagados por Adelantado	1,662	1,444	2,227	1,418	2,003	1,639
<b>Activo Corriente</b>	<b>108,513</b>	<b>112,909</b>	<b>111,277</b>	<b>122,163</b>	<b>138,112</b>	<b>114,991</b>
Propiedades de Inversión, neto	72,260	77,209	90,632	81,052	76,838	77,429
Inmuebles, Mobiliario y Equipo, neto	22,062	22,802	22,423	24,386	26,533	28,931
Cuentas por Cobrar a Compañías Afiliadas	41,794	45,927	45,881	47,598	42,281	44,168
<b>Activo No Corriente</b>	<b>160,701</b>	<b>164,490</b>	<b>162,781</b>	<b>156,810</b>	<b>150,202</b>	<b>267,784</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>114,570</b>	<b>121,004</b>	<b>121,153</b>	<b>128,241</b>	<b>138,975</b>	<b>121,009</b>
Obligaciones Financieras	23,080	25,830	27,830	29,055	46,818	34,924
Porción Corriente Deuda a Largo Plazo	947	947	947	947	947	1,645
Obligaciones bajo Arrendamientos Financieros	0	0	0	0	1,101	1,607
Bonos por Pagar	6,716	8,267	8,354	7,817	11,058	11,882
Cuentas por Pagar	3,670	2,710	2,504	2,342	3,413	2,949
Cuentas por Pagar a Compañías Afiliadas	16,234	9,691	6,782	14,170	9,579	6,326
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>62,004</b>	<b>62,694</b>	<b>59,522</b>	<b>66,746</b>	<b>86,794</b>	<b>68,882</b>
Obligaciones Financieras	4,734	11,903	14,566	22,105	20,602	13,980
Obligaciones bajo Arrendamientos Financieros	0	0	0	0	829	951
Bonos por Pagar	45,776	44,112	44,723	36,650	28,110	37,197
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>52,566</b>	<b>58,310</b>	<b>61,631</b>	<b>61,495</b>	<b>52,180</b>	<b>52,127</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>154,644</b>	<b>156,396</b>	<b>152,904</b>	<b>150,733</b>	<b>149,339</b>	<b>146,775</b>
Capital Social	877	877	877	877	877	877
Resultados Acumulados	155,389	157,141	153,649	151,478	148,995	146,431

## Principales Partidas del Estado Consolidado de Resultados

(Miles de Dólares)	Sep-22	Dic-21	Sep-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Ingresos	62,860	92,382	64,718	55,590	110,211	130,333
Costos de Ventas	(46,745)	(66,822)	(45,563)	(37,663)	(72,497)	(83,446)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>16,115</b>	<b>25,560</b>	<b>17,154</b>	<b>17,927</b>	<b>37,713</b>	<b>46,886</b>
Gastos Generales y Administrativos	(11,383)	(13,642)	(9,657)	(12,738)	(18,951)	(18,899)
<b>Resultado Operativo</b>	<b>5,206</b>	<b>12,227</b>	<b>7,497</b>	<b>5,285</b>	<b>19,067</b>	<b>28,406</b>
Gastos Financieros	(1,037)	(1,898)	(1,487)	(1,543)	(1,223)	(1,458)
<b>Utilidad Neta</b>	<b>2,748</b>	<b>8,363</b>	<b>4,871</b>	<b>2,483</b>	<b>15,564</b>	<b>24,060</b>

## SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

INDICADORES FINANCIEROS	Sep-22	Dic-21	Sep-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
<b>SOLVENCIA</b>						
Pasivo / Patrimonio	0.74x	0.77x	0.79x	0.85x	0.93x	0.82x
Deuda Financiera / Pasivo	0.73x	0.78x	0.82x	0.78x	0.81x	0.84x
Deuda Financiera / Patrimonio	0.54x	0.60x	0.65x	0.66x	0.75x	0.70x
Pasivo / Activo	0.43x	0.44x	0.44x	0.46x	0.48x	0.45x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.54x	0.52x	0.49x	0.52x	0.62x	0.57x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.46x	0.48x	0.51x	0.48x	0.38x	0.43x
Deuda Financiera / EBITDA (*)	6.87x	6.29x	7.35x	11.68x	4.80x	3.15x
<b>LIQUIDEZ</b>						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.75x	1.80x	1.87x	1.83x	1.59x	1.67x
Prueba Ácida <sup>1</sup>	0.16x	0.25x	0.16x	0.21x	0.22x	0.21x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.03x	0.16x	0.07x	0.10x	0.07x	0.03x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente) (US\$ Miles)	46,508	50,215	51,755	55,417	51,317	46,109
<b>GESTIÓN</b>						
Gastos Operativos / Ingresos	17.35%	14.43%	14.59%	22.74%	16.92%	14.49%
Gastos Financieros / Ingresos	1.78%	2.16%	2.41%	2.95%	1.36%	1.33%
Ciclo de Conversión de Efectivo (días)	558	523	584	1,038	548	414
<b>RENTABILIDAD</b>						
Margen Bruto	25.64%	27.67%	26.51%	32.25%	34.22%	35.97%
Margen Operativo	8.28%	13.24%	11.92%	9.51%	17.30%	21.48%
Margen Neto	4.37%	9.05%	7.53%	4.47%	14.12%	18.46%
ROAA (LTM)	2.30%	3.01%	2.45%	0.88%	5.60%	8.89%
ROAE (LTM)	4.06%	5.45%	4.51%	1.66%	10.51%	17.22%
<b>GENERACIÓN</b>						
FCO (US\$ Miles)	5,106	33,291	15,922	18,739	4,403	32,125
FCO + Intereses Pagados (US\$ Miles)	22,474	37,848	19,434	23,806	9,374	37,302
FCO + Intereses pagados anualizado (US\$ Miles)	26,517	37,848	29,050	23,806	9,374	37,302
EBITDA (US\$ Miles)	7,045	14,934	9,810	8,574	23,381	32,855
EBITDA LTM (US\$ Miles)	12,169	14,934	13,510	8,574	23,381	32,855
Margen EBITDA	11.21%	16.17%	15.16%	15.42%	21.22%	25.21%
<b>COBERTURAS</b>						
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	8.41x	7.87x	7.14x	5.56x	19.12x	22.53x
EBITDA / (GF + PCDLP) (LTM)	1.29x	1.34x	1.15x	0.83x	1.63x	1.98x
EBITDA / (GF + PCDLP + VCN's) (LTM)	0.37x	0.41x	0.34x	0.23x	0.43x	0.68x
FCO + Interés Pagado / Interés Pagado (LTM)	6.56x	8.30x	6.16x	4.70x	1.89x	7.21x
FCO + Interés Pagado / (Interés Pagado + PCDLP) (LTM)	2.21x	2.75x	2.00x	1.73x	0.52x	1.84x
FCO + Interés Pagado / (Interés Pagado + PCDLP + VCN's) (LTM)	0.76x	0.96x	0.69x	0.58x	0.16x	0.72x

\*Indicadores anualizados

<sup>1</sup>Prueba Ácida = (Activo Corriente - Inventarios - Gastos Pagados por Anticipado) / Pasivo Corriente

## Anexo I

## Historia de Calificación

## Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias

Instrumento	Calificación Anterior (con información al 31.12.21 y 31.03.22) *	Calificación Actual (con información al 30.09.22)	Definición de Categoría Actual
Primer Programa de Bonos Corporativos Rotativos de SUCASA (hasta por US\$12.0 millones)	A.pa	A.pa	Refleja alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es más susceptible a posibles cambios adversos en las condiciones económicas que las categorías superiores.
Segundo Programa de Bonos Corporativos Rotativos de SUCASA (hasta por US\$20.0 millones)	A.pa	A.pa	Refleja alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es más susceptible a posibles cambios adversos en las condiciones económicas que las categorías superiores.
Tercer Programa de Bonos Corporativos Rotativos de SUCASA (hasta por US\$45.0 millones)	A.pa	A.pa	Refleja alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es más susceptible a posibles cambios adversos en las condiciones económicas que las categorías superiores.
Emisión de Valores Comerciales Negociables (hasta por US\$10.0 millones)	ML 2-.pa	ML 2-.pa	Buena calidad. Refleja buena capacidad de pago de capital e intereses dentro de los términos y condiciones pactados.
Emisión de Valores Comerciales Negociables (hasta por US\$25.0 millones)	ML 2-.pa	ML 2-.pa	Buena calidad. Refleja buena capacidad de pago de capital e intereses dentro de los términos y condiciones pactados.
Emisión de Valores Comerciales Negociables (hasta por US\$5.0 millones)	ML 2-.pa	ML 2-.pa	Buena calidad. Refleja buena capacidad de pago de capital e intereses dentro de los términos y condiciones pactados.

\*Sesión de Comité del 27 de julio de 2022.

## Anexo II

## Detalle de los Instrumentos Calificados

## Programa de Bonos Corporativos Rotativos

Programa	Primer Programa	Segundo Programa	Tercer Programa
Resolución	SMV270-06	CNV495-10	SMV277-12
Monto máximo por emisión:	US\$12.0 millones	US\$20.0 millones	US\$45.0 millones
Saldo al 30.09.22:	US\$8.9 millones	US\$10.1 millones	US\$32.6 millones
Plazo:	10 años, contados a partir de la fecha de colocación de cada Serie.	10 años, contados a partir de la fecha de colocación de cada Serie.	12 años contados a partir de la fecha de emisión de cada serie.
Tasa:	Determinada por el emisor y podrá ser Fija o Variable (LIBOR 3 meses + 2.75% anual).	Determinada por el emisor y podrá ser Fija o Variable (Margen del emisor + Libor 3 meses).	Determinada por el emisor y podrá ser fija o variable (Margen del emisor + SOFR 3 meses)
Fecha de emisión:	Nov.2006	Dic.2010	Ago.2012
Pago de interés:	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Respaldos y Garantías:	Crédito general de SUCASA. Fianza Solidaria constituida por UNESA y Subsidiarias. Fideicomiso de Garantía conformado por primeras hipotecas y anticresis sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceros, cuyo valor monetario no será menor al 125% del saldo de capital de los Bonos en circulación.	Fianza Solidaria constituida por UNESA y sus Subsidiarias. Fideicomiso de Garantía conformado por primeras hipotecas y anticresis sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceros, así como de efectivo o valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), según sea necesario, y cuyo valor monetario no sea menor a 125% del saldo de capital de los Bonos en circulación.	Fianza Solidaria constituida por UNESA y sus Subsidiarias. Fideicomiso de Garantía conformado por primeras hipotecas y anticresis sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceros, así como de efectivo o valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), según sea necesario, y cuyo valor monetario no sea menor a 125% del saldo de capital de los Bonos en circulación.
Destino de los Fondos:	Construcción de proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza.	Para financiar inversión en terrenos, edificio, maquinaria, mobiliario y equipos, además de otros usos para capital de trabajo.	Financiar una compra inmobiliaria ubicada en la Ciudad de Panamá. El monto restante será invertido en los 10 años siguientes a la fecha de la oferta para compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos urbanísticos, expandir la red de restaurantes, ampliar la oferta de hoteles, construcción de locales comerciales para alquileres, galeras para la zona procesadora y cualquier instalación que se requiera para las operaciones del Grupo UNESA.
Convenios y Resguardos Financieros:	a) Deuda financiera / [Capital Común + Utilidades Retenidas] $\leq$ 1.45 veces. Aplicable a UNESA. b) Dividendos pagados / Utilidad Neta del último ejercicio fiscal $\leq$ 40%. Aplicable a UNESA.	a) Deuda financiera / Patrimonio $\leq$ 2.0 veces (SUCASA) b) Dividendos pagados / Utilidad Neta del último ejercicio fiscal $\leq$ 40% (UNESA)	a) Deuda financiera / Patrimonio $\leq$ 2.0 veces (SUCASA). b) Dividendos pagados / Utilidad Neta del último ejercicio fiscal $\leq$ 40% (UNESA).
Redención Anticipada:	A opción del Emisor	A opción del Emisor.	A opción del Emisor.
Agente Fiduciario:	Banistmo Investment Corporation, S.A.	MMG Trust, S.A.	MMG Trust, S.A.
Fuente de Repago:	Recursos generales del Emisor	Recursos generales del Emisor	Recursos generales del Emisor

## Programa de Valores Comerciales Negociables

Monto máximo por emisión:	US\$10.0 millones	US\$25.0 millones	US\$5.0 millones
Plazo:	Hasta 360 días	Hasta 360 días	Hasta 360 días
Tasa:	Determinada por el emisor y será Fija.	Determinada por el Emisor y pueden ser fija o variable (Margen del emisor + Libor 3 meses).	Determinada por el Emisor
Pago de interés:	Trimestral	Trimestral	Mensualmente
Pago de Capital:	Al vencimiento del VCN correspondiente	Al vencimiento	Al vencimiento
Respaldo y Garantía:	Crédito general del Emisor	Crédito general del Emisor	Crédito general del Emisor
Uso de fondos:	Los fondos recaudados serán utilizados para capital de trabajo.	Los fondos recaudados serán utilizados para capital de trabajo.	Los fondos recaudados serán utilizados para capital de trabajo, refinanciamiento de deuda.

## Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de Moody's Local <https://www.moodylocal.com/country/pa> donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el Código de Conducta, las metodologías de calificación aplicadas por Moody's Local, las categorías de calificación de Panamá y las calificaciones vigentes. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la Metodología de Emisores Corporativos, Bonos y Acciones Preferenciales y la Metodología de Papeles Comerciales vigentes. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2018, 2019, 2020 y 2021, así como Estados Financieros no Auditados al 30 de septiembre de 2021 y 2022 de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias, y también información adicional proporcionada por esta última que incluye la versión final de los Prospectos Informativos del Programa Rotativo de Bonos Corporativos y Valores Comerciales Negociables. Moody's Local comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad clasificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente.



© 2023 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S Y SUS FILIALES CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LAS "PUBLICACIONES") PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN APLICABLES DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S CREDIT. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN SOBRE EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de las Publicaciones.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo que no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo que no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 5.000.000 dólares. MCO y Moody's Investors Service también mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en [www.moody.com](http://www.moody.com), bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado - Gestión Corporativa - Documentos constitutivos - Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJKK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJKK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJKK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJKK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJKK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación crediticia, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación crediticia por unos honorarios que oscilan entre los JPY100.000 y los JPY550.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJKK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.