



**Construyendo Proyectos de Vida**

## **INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**

**Trimestre 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 (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

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

**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 DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:** [vespinos@unesa.com](mailto:vespinos@unesa.com)

**WEB SITE:** [www.unesa.com](http://www.unesa.com)

### **I PARTE**

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias (Grupo SUCASA) es un grupo empresarial dedicado a la promoción inmobiliaria, que históricamente ha sido la principal fuente de ingresos, y la hotelería. A través de la marca SUCASA, la empresa desarrolla, construye y promueve proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos. La hotelería es la segunda actividad a nivel de ingresos, correspondiente a la operación de un hotel de la cadena Radisson, bajo el nombre de "Radisson Hotel Panama Canal", ubicado en el sector de Amador, y el alquiler de la propiedad del hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro.

## 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 1.75 al 30 de septiembre de 2022. 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/.5,072,776, reflejando un aumento de B/.3,209,776 (172.29%) al compararlo con los B/.1,863,000 que se tenía al trimestre anterior. Este aumento se debe principalmente a los flujos de efectivo no distribuidos a accionistas y a la reducción de cuentas por cobrar a clientes.

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 30 de septiembre de 2022 que sumaban B/.88,642,684, lo cual representó un aumento de B/.3,336,878 (3.76%). Este aumento corresponde a la aceleración del ritmo de construcción durante este trimestre.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de diciembre de 2022 sumaban B/.4,050,017 y correspondían, en su gran mayoría, a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Al 30 de septiembre de 2022 el monto por cobrar sumaba B/.7,564,748, por lo que se refleja una disminución de B/.3,514,731 (-46.46%). 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/.2,381,228 (3.84%) comparado al del 30 de septiembre de 2022. Este aumento en el pasivo corriente se da principalmente por el incremento en cuentas por pagar, préstamos por pagar y depósitos de clientes.

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 un aumento de B/.484,667 (1.60%) comparado al 30 de septiembre de 2022.

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/.431,042 (11.74%) comparado con el saldo al 30 de septiembre de 2022 que era de B/.3,670,353. 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.

## RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2022 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.155,765,266, reflejando un leve aumento de B/.1,121,641 (0.73%) comparado con lo reportado al 30 de septiembre de 2022. Este aumento 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/.20,146,224 (7.48%), comparado con los que reflejamos al 30 de septiembre de 2022, que era de B/.269,213,537. Este aumento durante el cuarto trimestre de 2022 se debe principalmente al aumento en 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/.45,207,149 (62.56%), comparado con B/.72,260,318 que teníamos al 30 de septiembre de 2022. Este aumento 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 trimestre, 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/.19,024,583 (16.61%) comparado con lo reportado al trimestre anterior, que fue B/.114,569,912. Este aumento se da principalmente por el aumento en los préstamos por pagar para financiar la adquisición de terrenos.

La razón deuda/patrimonio fue de 0.86, un aumento del 15.77% en comparación con la que reflejamos al trimestre anterior, que era 0.74. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de SUCASA.

## B. RESULTADO DE OPERACIONES

### RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Durante el cuarto trimestre de 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 el cuarto trimestre de 2022 sumaron B/.19,086,425 lo cual representó una leve disminución de B/.39,697 (-0.21%) al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/.19,126,122, y una disminución de -28.31% al compararlos con el cuarto trimestre de 2021. Durante este trimestre los segmentos de Viviendas y Hoteles se mantuvieron operando con normalidad.

Asimismo, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.1,121,641, mientras que durante el trimestre anterior fue de B/.275,205, reflejando un aumento de B/.846,436 (307.57%). Al comparar los resultados con la utilidad del cuarto trimestre de 2021, hubo una disminución del -67.88%. La unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por las de hoteles, que tuvo pérdidas durante el cuarto trimestre de 2022.

Durante el cuarto trimestre de 2022 las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 5.88%, una mejora comparado con el trimestre anterior que tuvo margen positivo de 1.44%, pero una reducción al compararlo con el cuarto trimestre de 2021 que tuvo un margen positivo de 13.11%. 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 y sobre los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

### **VIVIENDAS:**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al cuarto trimestre de 2022 ascendieron a B/.18,032,261, reflejando una disminución de B/.213,109 (-1.17%) al compararlas con las del trimestre anterior, y una disminución del -29.78% al compararlas con las ventas del cuarto trimestre de 2021 (B/.25,680,655). Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción en el país. Este ciclo puede variar en la medida que se atrase la construcción, y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos, planos, y actas requeridas por las instituciones públicas nacionales y municipales. La venta de viviendas representó 94.48% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al cuarto trimestre de 2022.

Al cierre de este trimestre la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.1,346,260, reflejando un aumento de B/.444,523 (49.30%) comparado con el trimestre anterior, y una disminución del -64.06% al comparar con la ganancia del cuarto trimestre de 2021 (B/.3,746,096). La actividad tuvo un margen positivo de 7.47%, mientras que durante el trimestre anterior fue de 4.94%. Asimismo, la utilidad neta representó el 120.03% 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 trimestres, 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 y precios de las viviendas y apartamentos que construimos.

### **HOTELES**

Durante el cuarto trimestre de 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 el cuarto trimestre de 2022 con ingresos de B/.1,054,164 lo cual representó un aumento de B/.173,412 (19.69%) al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/.880,752, y un aumento del 11.76% al compararlos con los obtenidos en el cuarto trimestre de 2021 (B/.943,231). Los ingresos de los hoteles representaron el 5.52% del total de los ingresos del Grupo SUCASA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (B/-.224,619), representando una disminución de (-64.15%) sobre la del trimestre anterior y una disminución del -11.75% al compararla con la pérdida del cuarto trimestre de 2021. Durante el cuarto trimestre de 2022, 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.

## 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%, 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 (-7.50%) en comparación con el 30 de septiembre de 2022. 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. La caída en el número de visitantes a nuestro país está teniendo un impacto muy negativo en las operaciones de los hoteles. 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.



## II PARTE INFORMES FINANCIEROS

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

## III PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

## IV PARTE CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

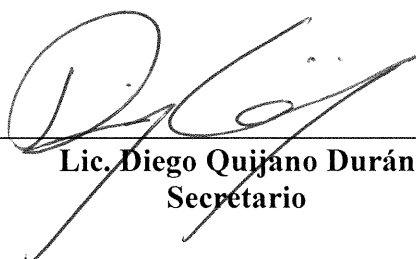
Se adjunta al presente informe los certificados de los fiduciarios que a continuación se detallan:

<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

## V PARTE DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección [www.unesa.com](http://www.unesa.com) a partir del día 3 de marzo 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

(Estados Financieros no auditados)

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

---





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

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

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

**Anexo**

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

---



## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos revisado los estados financieros interinos consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo") al 31 de diciembre de 2022, que comprenden el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.

  
Roberto Kao M.

C.P.A. 1550



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

**Estado consolidado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	5,072,776	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		<u>294,692</u>	<u>438,114</u>
		44,538,482	53,306,907
Menos reserva para cuentas incobrables	27	<u>(33,955)</u>	<u>(34,476)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>44,504,527</u>	<u>53,272,431</u>
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, equipos y respuestos		<u>3,190,198</u>	<u>1,699,142</u>
Total de inventarios		<u>101,319,531</u>	<u>95,487,151</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	9	66,512	79,040
Gastos pagados por adelantado	10	1,055,357	1,444,097
Propiedades de inversión, neto	11,14,15	117,467,467	77,208,625
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	12,14,15	16,213,155	22,802,391
Adelanto para compra de terrenos		0	14,867,105
Activos por derecho de uso	13	1,849,014	2,003,698
Depósitos en garantía		261,509	256,509
Otros activos		1,549,912	1,608,765
<b>Total de activos</b>		<u><u>289,359,760</u></u>	<u><u>277,399,615</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

<b><u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
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>		<b>26,857,762</b>	<b>21,364,330</b>
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 de clientes	8	3,929,766	3,769,872
Pasivo arrendamiento	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
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		388,892	393,623
Bonos por pagar, neto		52,905,692	52,379,427
<b>Total del pasivo</b>		<b>133,594,494</b>	<b>121,003,961</b>
Compromisos	24		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones 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 de patrimonio de los accionistas</b>		<b>155,765,266</b>	<b>156,395,654</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>289,359,760</b>	<b>277,399,615</b>

**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)

	Nota	2022		2021	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	22,23	19,086,425	81,140,524	26,623,886	90,659,486
Costo de las ventas		14,619,604	61,364,543	19,258,471	66,821,746
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<u>4,466,821</u>	<u>19,775,981</u>	<u>7,365,415</u>	<u>23,837,740</u>
Otros ingresos de operaciones:					
Ingresos por servicios afiliadas	5	1,163,691	1,703,803	958,758	1,405,741
Ingresos por alquiler		119,314	385,189	81,172	316,323
Otros ingresos (egresos) operacionales		122,438	595,846	93,798	308,930
<b>Total de otros ingresos</b>		<u>1,405,443</u>	<u>2,684,838</u>	<u>1,133,728</u>	<u>2,030,994</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,19,20	3,775,183	15,157,753	3,984,612	13,641,887
<b>Resultado de las actividades de operación</b>		<u>2,097,081</u>	<u>7,303,066</u>	<u>4,514,531</u>	<u>12,226,847</u>
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,14	(178,534)	(673,943)	(249,066)	(1,174,544)
Intereses pagados sobre bonos	15	(160,538)	(702,146)	(161,694)	(723,658)
Amortización de costos de emisión de bonos		(39,206)	(120,379)	(24,086)	(93,755)
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<u>(378,278)</u>	<u>(1,496,468)</u>	<u>(434,846)</u>	<u>(1,991,957)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>1,718,803</u>	<u>5,806,598</u>	<u>4,079,685</u>	<u>10,234,890</u>
<b>Impuesto sobre la renta, estimado</b>	21	<u>(597,162)</u>	<u>(1,936,986)</u>	<u>(588,121)</u>	<u>(1,872,006)</u>
<b>Utilidad neta del periodo</b>		<u>1,121,641</u>	<u>3,869,612</u>	<u>3,491,564</u>	<u>8,362,884</u>
<b>Utilidad neta por acción</b>		<u>1.34</u>	<u>4.61</u>	<u>4.16</u>	<u>9.95</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital pagado adicional</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>Resultado 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>Distribuciones a los accionistas</b>								
Dividendos declarados	28	0	0	0	(2,700,000)	0	0	(2,700,000)
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	0	(2,700,000)	0	0	(2,700,000)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>		840,100	71,718	(34,388)	157,140,942	(1,089,737)	(532,981)	156,395,654
<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>Resultado 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>Distribuciones a los accionistas</b>								
Dividendos declarados	28	0	0	0	(4,500,000)	0	0	(4,500,000)
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	0	(4,500,000)	0	0	(4,500,000)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		840,100	71,718	(34,388)	156,510,554	(1,089,737)	(532,981)	155,765,266
	0							

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

*OKH*

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

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

		<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 y 12	2,451,175	2,706,866
Amortización de prima de emisión de bonos		(44,287)	(13,041)
Amortización de activo de derecho de uso	13	109,118	112,989
Costos financieros, neto		1,496,468	1,991,957
Gastos de interés por arrendamiento		3,830	4,678
Impuesto sobre la renta	21	1,936,986	1,872,006
Ganancia en venta de inversiones		(15,969)	(9,915)
Ganancia en venta de activo fijo, neto		(64,706)	(90,796)
		<u>9,742,227</u>	<u>14,937,628</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar y varias		2,797,348	31,956
Inventarios		664,204	22,523,281
Otros activos		442,736	(162,683)
Cuentas y gastos acumulados por pagar		(859,051)	2,880,806
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		158,789	(277,373)
<b>Flujos procedentes de actividades de operación</b>		<u>12,946,253</u>	<u>39,933,615</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(1,968,961)	(1,878,763)
Intereses pagados		(3,916,692)	(4,557,676)
<b>Flujos netos provistos por actividades de operación</b>		<u><b>7,060,600</b></u>	<u><b>33,497,176</b></u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>			
Producto de la venta de inversión en bonos		28,497	18,744
Adquisición de propiedad de inversión	11	(23,869,326)	(4,248,693)
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	12	(1,322,868)	(1,528,919)
Adelanto para compra de terrenos		0	(14,867,105)
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos		69,000	97,032
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada		5,974,027	1,670,672
Cambios en cuentas por cobrar a otras partes relacionadas		(3,471)	(5,715)
<b>Flujos netos usados en actividades de inversión</b>		<u><b>(19,124,141)</b></u>	<u><b>(18,863,984)</b></u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Pago de pasivos por arrendamiento	18	(504,658)	(866,616)
Abonos a obligaciones bancarias	14	(35,735,994)	(40,907,430)
Producto de obligaciones bancarias	14	42,565,919	27,480,000
Producto de pasivos por arrendamientos		82,900	86,800
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
Cambio en cuenta por pagar a compañía afiliadas		6,995,574	(4,479,181)
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>Flujos netos provistos (usados) en actividades de financiamiento</b>		<u><b>8,766,514</b></u>	<u><b>(12,682,187)</b></u>
<b>(Disminución) provisto neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<u><b>(3,297,027)</b></u>	<u><b>1,951,005</b></u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		8,369,803	6,418,798
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	6	<u><b>5,072,776</b></u>	<u><b>8,369,803</b></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre de 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 Internacionales de Información Financiera NIIF.

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

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 dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva del Grupo.

**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, cuyo detalle está disponible en las páginas siguientes:

- 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 activos
- i. Bonos por pagar
- j. Dividendos
- k. Provisiones
- l. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
- m. Gastos por intereses de rendimiento
- n. Impuesto sobre la renta
- o. Información de segmento
- p. Fondo de cesantía y prima de antigüedad
- q. Arrendamientos

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- r. Información comparativa
- s. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas

(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.

**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 únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

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.

**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:

## 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 políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo 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 solo pagos del principal y los intereses.

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

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

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

**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**

---

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

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

**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

## 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 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.

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.

#### *Reforma de la Tasa de Interés de Referencia ante la suspensión de la publicación de tasas interbancarias ofrecidas (IBOR)*

En septiembre de 2019, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) finalizó la Fase 1 de la Reforma del IBOR y emitió el documento Reforma de la Tasa de Interés de Referencia ("la Reforma"), que contiene modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7, efectivas para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Por su parte, en agosto de 2020, el IASB publicó la Fase 2 del proyecto de enmiendas de la Reforma IBOR la cual tiene fecha efectiva de aplicación a partir del 1 de enero de 2021. La segunda fase del proyecto abordó aclaraciones, exenciones e incluyó nuevos requerimientos y dispensas temporales en la NIIF 9, NIIF 7 y NIIF 16.

Las Fases 1 y 2 de la Reforma IBOR son aplicables en la medida en que el Grupo identifique incertidumbres en la medición de sus instrumentos financieros al hacer la transición a la nueva tasa de referencia. Al 31 de diciembre de 2021, éstas no han sido adoptadas por el Grupo debido a que no se han identificado tales incertidumbres.

El Grupo realizó una evaluación de los posibles impactos en la remediación de sus pasivos financieros y no identificó impactos materiales que pudieran afectar los resultados financieros.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

*iii. Baja en cuentas*

*Activos financieros*

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

El Grupo puede participar en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado 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 y locales comerciales que se encuentran en construcción.

*(e) Inventarios*

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**Inventario**

**Métodos**

- |   |  |
|---|--|
| - 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, equipo, 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, maquinarias, mobiliarios y equipos 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 al costo de los elementos de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se 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.

Las vidas útiles estimadas de los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo para el

## 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

---

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.

(v) *Construcción en proceso*

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

(g) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para 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.

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. El Grupo utiliza el modelo de costo.

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

(h) *Deterioro del valor*

(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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

*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.

*Castigo*

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes corporativos, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo considerando 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.

**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**

- (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.
- (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.	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:  * La firma del contrato de compra-venta. * Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda. * El pago del abono inicial. * Recepción de la unidad de vivienda por el cliente.
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.	Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.  Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera. Los servicios de restaurantes se reconocen en el momento en que se brindan.

- (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.

## 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 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.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales 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 temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte. 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, impuesto sobre la renta y los activos y pasivos.

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(g) *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.

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 desmantelar 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 comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

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

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

## 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

---

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

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

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

#### *Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor*

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo, incluyendo el equipo de 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) *Información comparativa*

Algunas cifras no significativas del año 2020 fueron reclasificadas para estandarizar su presentación con las correspondientes al año 2021. Estas reclasificaciones no tuvieron efecto de importancia relativa sobre la posición o el desempeño financiero consolidado del Grupo y corresponde principalmente agrupaciones de cuentas.

#### (s) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas*

Una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero su aplicación no es obligatoria al 31 de diciembre de 2021, 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	5,072,776	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	294,692	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	24,557,659	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
Otros activos	<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 y valores comerciales rotativos por pagar	20,951,856	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>2,013,998</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. Añ	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>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Cuentas por cobrar a otras partes relacionadas:

Guayacanes, S. A.	<u>240,443</u>	<u>236,972</u>
-------------------	----------------	----------------

Préstamos por pagar: Banco General, S. A.

<u>4,480,000</u>	<u>8,459,282</u>
------------------	------------------

Cuentas por pagar a compañías afiliadas:

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.	<u>4,726</u>	<u>0</u>
	<u>16,686,216</u>	<u>9,690,642</u>

Dividendos por pagar

<u>2,100,511</u>	<u>2,687,911</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>5,072,776</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
Pontedra	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 Sofia	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 periodo 2022 (Diciembre 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	Terrenos	Inmueb., mob. y equipos	Vivienda y apartamentos	2022	2021
		de hotel		Total	Terrenos
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 2021, se pagó la suma de B/. 14,867,105 por concepto de adelanto para la compra de terrenos. Una vez que se complete el proceso de registro de los terrenos adquiridos a nombre de SUCASA, este monto será reclasificado como parte de propiedades de inversión.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

	Terrenos	Casas Modelos	Construcción en proceso	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	62,371	30,515,360	30,822,463	6,433,886	5,360,564	75,313,871
Adiciones	0	0	0	53,528	569,552	13,285	892,554	1,528,919
Ventas y Descartes	0	0	0	0	(1,422,260)	(3,844)	(17,793)	(1,443,897)
Reclasificación	0	402,052	0	(378,534)	0	0	378,534	(402,052)
Al 31 de diciembre de 2021	<u>1,420,820</u>	<u>296,355</u>	<u>62,371</u>	<u>30,190,354</u>	<u>29,969,755</u>	<u>6,443,327</u>	<u>6,613,859</u>	<u>74,996,841</u>
Al 1 de enero de 2022	1,420,820	296,355	62,371	30,190,354	29,969,755	6,443,327	6,613,859	74,996,841
Adiciones	0	0	0	315,591	501,427	331,463	174,387	1,322,868
Ventas y Descartes	0	0	0	(27,068)	(931,551)	0	0	(958,619)
Reclasificación	(514,990)	(129,419)	0	(7,978,611)	(110,220)	(1,600,449)	(638,281)	(10,971,970)
Al 31 de diciembre de 2022	<u>905,830</u>	<u>166,936</u>	<u>62,371</u>	<u>22,500,266</u>	<u>29,429,411</u>	<u>5,174,341</u>	<u>6,149,965</u>	<u>64,389,120</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>								
Al 1 de enero de 2021	0	10,409	0	12,040,350	27,894,442	5,862,097	5,120,330	50,927,628
Gasto del año	0	0	0	1,091,906	1,235,287	158,148	221,525	2,706,866
Ventas y descartes	0	0	0	0	(1,416,025)	(3,845)	(17,791)	(1,437,661)
Reclasificación a costos de construcción en proceso	0	0	0	0	(2,300)	0	(83)	(2,383)
Al 31 de diciembre de 2021	<u>0</u>	<u>10,409</u>	<u>0</u>	<u>13,132,256</u>	<u>27,711,404</u>	<u>6,016,400</u>	<u>5,323,981</u>	<u>52,194,450</u>
Al 1 de enero de 2022	0	10,409	0	13,132,256	27,711,404	6,016,400	5,323,981	52,194,450
Gasto del año	0	1,671	0	781,649	1,004,865	107,492	229,763	2,125,440
Ventas y Descartes	0	0	0	(27,068)	(928,059)	0	0	(955,127)
Reclasificación a costos de construcción en proceso	0	(2,287)	0	(2,848,392)	(79,928)	(1,570,099)	(688,092)	(5,188,798)
Al 31 de diciembre de 2022	<u>0</u>	<u>9,793</u>	<u>0</u>	<u>11,038,445</u>	<u>27,708,282</u>	<u>4,553,793</u>	<u>4,865,652</u>	<u>48,175,965</u>
<b>Valor neto en libros</b>								
Al 1 de enero de 2021	1,420,820	687,998	62,371	18,475,010	2,928,021	571,789	240,234	24,386,243
Al 31 de diciembre de 2021	1,420,820	285,946	62,371	17,058,098	2,258,351	426,927	1,289,878	22,802,391
Al 1 de enero de 2022	1,420,820	285,946	62,371	17,058,098	2,258,351	426,927	1,289,878	22,802,391
Al 31 de diciembre de 2022	<u>905,830</u>	<u>157,143</u>	<u>62,371</u>	<u>11,461,821</u>	<u>1,721,129</u>	<u>620,548</u>	<u>1,284,313</u>	<u>16,213,155</u>

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	<u>2,284,210</u>	<u>2,430,106</u>
<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	<u>435,196</u>	<u>426,408</u>
Saldo neto	<u>1,849,014</u>	<u>2,003,698</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**

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.

**(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%+FEIC (2021: 4% y 7.69%+FEIC).

**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%).



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(15) Bonos por pagar**

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

	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.	Libor a tres meses /índice de referencia + 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 (entre 5.25% y 6%)	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.	Libor a tres meses /índice de referencia + 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>

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).

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

(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

- (b) 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.
- (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 consista en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- (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.

**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 Fiaadores 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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

de Oferta de esta emisión.

- (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.

**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**

---

- (b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) 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.
- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.

#### **Emisión 2006**

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/. 12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se 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.

**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:

	<u>Pasivo por</u> <u>Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones</u> <u>"Leasing"</u>	<u>Total</u> <u>2022</u>	<u>Pasivo por</u> <u>Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones</u> <u>"Leasing"</u>	<u>Total</u> <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: Igual). 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):

**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>
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>

**(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, y clasificado en el rubro de otros 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**

---

**(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 (nota 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	<u>420,999</u>	<u>478,057</u>
	<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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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 Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR).

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 marzo 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, parágrafo 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 parágrafo 2 del Artículo 706, parágrafo 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; 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. Además, se aceptó la aplicación de no CAIR para los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2021. Para el año terminado 2022 presentamos la solicitud de no aplicación de CAIR.

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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

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 y la venta de inmuebles comerciales.
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

**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**

información es la más relevante en la evaluación de los resultados de ciertos segmentos en relación con otras entidades que operan en estas industrias.

	Segmentos sobre los que debe informarse					
	Vivienda		Hoteles		Consolidados	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ventas de bienes y servicios	77,154,682	88,411,376	3,985,842	2,248,110	81,140,524	90,659,486
Costo de las ventas	59,922,308	66,043,012	1,442,235	778,734	61,364,543	66,821,746
Ganancia bruta en ventas	17,232,374	22,368,364	2,543,607	1,469,376	19,775,981	23,837,740
% de costo sobre ventas	78%	75%	36%	35%	76%	74%
Otros ingresos de operaciones	2,254,425	1,478,011	430,413	552,983	2,684,838	2,030,994
Gastos de ventas, generales, administrativos y afiliadas	10,902,848	10,126,546	4,254,905	3,515,341	15,157,753	13,641,887
<b>Utilidad en operaciones</b>	8,583,951	13,719,829	(1,280,885)	(1,492,982)	7,303,066	12,226,847
Costos financieros	(600,698)	(805,507)	(895,770)	(1,186,450)	(1,496,468)	(1,991,957)
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	7,983,253	12,914,322	(2,176,655)	(2,679,432)	5,806,598	10,234,890
Impuesto sobre la renta, estimado	1,936,986	1,872,006	0	0	1,936,986	1,872,006
<b>Utilidad neta</b>	6,046,267	11,042,316	(2,176,655)	(2,679,432)	3,869,612	8,362,884
	Vivienda		Hoteles		Consolidados	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Total activos	260,956,402	248,083,767	28,403,358	29,315,848	289,359,760	277,399,615
Total pasivos	100,585,451	84,979,676	33,009,043	36,024,285	133,594,494	121,003,961

## 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:

	<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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, se mantienen certificados de participación negociables por la suma de B/.66,512 (2021: B/.79,070) a su costo, el cual se estima como una aproximación de valor razonable.

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

La revisión consiste en evaluar y documentar la evidencia obtenida de estos terceros que soporten las técnicas de valoración y el nivel de jerarquía de valor razonable en donde se ha clasificado.

**(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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

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.

**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 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>294,692</u>	<u>438,114</u>
	<u>44,538,482</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.

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.

Administración del riesgo de liquidez

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

**(iv) Riesgo de mercado**

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

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas variables, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 13). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 12).

*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.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(28) Dividendos**

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	5,072,776		5,072,776	4,623,348	16,763	432,665
Cuentas por cobrar:						
Clientes	4,050,017		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		240,443	240,443	0	0
Varios	294,692		294,692	102,091	189,169	3,432
	44,538,482	(29,882,277)	74,420,759	64,292,051	1,172,773	8,955,935
Menos reserva para cuentas incobrables	33,955		33,955	662	3,863	29,430
<b>Cuentas por cobrar, neto</b>	<b>44,504,527</b>	<b>(29,882,277)</b>	<b>74,386,804</b>	<b>64,291,389</b>	<b>1,168,910</b>	<b>8,926,505</b>
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	27,706,583		27,706,583	27,706,583	0	0
Costo de construcciones en proceso	64,272,979		64,272,979	64,272,979	0	0
Terrenos	6,149,771		6,149,771	6,149,771	0	0
Materiales, equipo, repuestos y otros	3,190,198		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 y acciones, neto	66,512	(16,105,010)	16,171,522	16,171,522	0	0
Gastos pagados por adelantado	1,055,357		1,055,357	968,327	1,774	85,256
Propiedades de inversión, neto	117,467,467		117,467,467	112,034,896	5,432,571	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	64,389,117	635,010	63,754,107	37,225,913	0	26,528,194
Menos depreciación acumulada	48,175,962		48,175,962	33,120,623	0	15,055,339
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	16,213,155	635,010	15,578,145	4,105,290	0	11,472,855
Franquicias						
Activo por derecho de uso	1,849,014		1,849,014	0	0	1,849,014
Depósitos en garantía	261,509		261,509	253,099	0	8,410
Otros activos	1,549,912		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>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, continuación

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera, Continuación

(Expresado en balboas)

<u>Pasivos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Préstamos por pagar	45,509,515		45,509,515	45,509,515	0	0
Terrenos por pagar	533,820		533,820	533,820	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	4,101,395		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		2,100,511	2,099,810	0	701
Otras	3,435,820		3,435,820	3,034,407	67,864	333,549
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>26,323,942</b>	<b>(29,882,277)</b>	<b>56,206,219</b>	<b>31,462,137</b>	<b>3,024,328</b>	<b>21,719,754</b>
Gastos acumulados por pagar	1,712,308		1,712,308	1,454,469	3,792	254,047
Ingresos diferidos	32,324		32,324	5,703	0	26,621
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	290,894		290,894	290,894	0	0
Depósitos de clientes	3,929,766		3,929,766	3,768,653	140,000	21,113
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	500,292		500,292	471,842	0	28,450
Activo-pasivo diferido	1,855,941		1,855,941	0	0	1,855,941
Bonos por pagar	52,905,692		52,905,692	52,905,692	0	0
<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>						
Capital en acciones	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718		71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones	(34,388)		(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas	155,977,573		155,977,573	168,863,740	(6,527,426)	(6,358,741)
Impuesto complementario	(1,089,737)		(1,089,737)	(1,076,816)	(155)	(12,766)
<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

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)  
Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Ventas de bienes y servicios	81,140,524	0	81,140,524	77,154,682	1,133,158	2,852,684
Costo 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 (egresos) 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		385,189	385,189	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	595,846		595,846	598,859	(976)	(2,037)
<b>Total de otros ingresos (egresos)</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 generales y administrativos	15,009,085	0	15,009,085	10,902,693	1,332,887	2,773,505
Egresos compañías afiliadas	148,668	(27,490)	176,158	148,668	13,745	13,745
<b>Resultado de las actividades de operaciones</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 pagados en financiamientos bancarios	(673,943)		(673,943)	(257,980)	(1,128)	(414,835)
Intereses pagados sobre bonos	(702,146)		(702,146)	(222,709)	0	(479,437)
Amortización de costo de emisión de bonos	(120,379)		(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 estimado	1,936,986		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>
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	156,607,961		156,607,961	167,438,866	(5,938,032)	(4,892,873)
Dividendos declarados	(4,500,000)		(4,500,000)	(4,500,000)	0	0
<b>Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año</b>	<b>155,977,573</b>	<b>0</b>	<b>155,977,573</b>	<b>168,863,740</b>	<b>(6,527,426)</b>	<b>(6,358,741)</b>

*Signature*  
DG

### CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

1. **Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
2. **Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
3. **Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.
4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 31 de diciembre de 2022 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD231,640.13.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto Inicial	Saldo Insoluto	Vencimiento
O	2,200,000.00	133,333.54	14-mar-23
P	1,000,000.00	60,606.07	26-mar-23
Q	300,000.00	27,272.70	1-abr-23
R	400,000.00	36,363.70	2-may-23
S	1,500,000.00	363,636.25	22-sep-24
T	1,000,000.00	333,333.34	22-jun-25
U	500,000.00	171,875.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	612,500.00	31-mar-26
W	550,000.00	343,749.97	30-sep-27
X	500,000.00	312,500.00	30-sep-27
Y	500,000.00	312,500.00	30-sep-27
Z	722,000.00	518,937.50	30-jun-28
AA	1,300,000.00	934,375.00	30-Jun-28
AB	500,000.00	437,500.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	1,312,500.00	30-Sep-29
AD	3,000,000.00	3,000,000.00	30-Sep-29
AE	2,000,000.00	2,000,000.00	30-Sep-29
	<b>18,872,000.00</b>	<b>10,910,983.07</b>	



6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de diciembre de 2022 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos <sup>(1)</sup>	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	231,640.13	1%	A la vista	231,640.13
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,750,000.00	99%	Vencimiento de la obligación	12,000,000.00
Poliza de Seguro de Incendio <sup>(2)</sup>	Certificado No.112 Cia Internacional de Seguros, S.A.	-	0%	30abr23	14,000,000.00
		<b>15,981,640.13</b>	<b>100%</b>		<b>26,231,640.13</b>

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

(2) Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD14,000,000.00

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

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

9. Clasificación de los Activos Fideicomitados cedidos al Fideicomiso según su vencimiento

	A la Vista	Total
<b>Activos</b>		
Depósitos en banco	231,640.13	231,640.13
<b>Total de activos</b>	<b><u>231,640.13</u></b>	<b><u>231,640.13</u></b>

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

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

*[Handwritten signature]*  
DG

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

Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
31-mar-22	9,765,861.86	125%	12,207,327.33	15,980,743.25	164%
30-jun-22	9,338,422.47	125%	11,673,028.09	15,981,173.62	171%
30-sep-22	8,910,983.07	125%	11,138,728.84	15,981,406.76	179%

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

**Cobertura requerida de acuerdo con el Prospecto**

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

Bonos emitidos y en circulación	B/. 10,910,983.07	
Cobertura Requerida	<u>125%</u>	
Monto Requerido en Garantía	B/. 13,638,728.84	
Valor de Avalúo de los Activos	<u>15,981,640.13</u>	
Bonos emitidos y en circulación	10,910,983.07	146%
<b>Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio*</b>		
Activos del Fideicomiso	<u>231,640.13</u>	
Bonos emitidos y en circulación	10,910,983.07	2%

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

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 11 de enero de 2023.

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

  
Dayra Y. Santana  
Firma Autorizada

  
DC

**BGT**BG Trust,  
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 26,933 de 29 de diciembre de 2005 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID-650, Documento 904371 y modificada mediante la Escritura Pública No. 11,177 de 30 de mayo de 2011 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID- 650 Documento 1997074, (el "Fideicomiso"), por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2022, a saber:

1. El Emisor es Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.35-11 del 08 de febrero de 2011.
3. El monto total registrado es de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de Garantía asciende a US\$17,500,000.00, cubre la Serie A de la Emisión y está conformado por los bienes y derechos a favor del fiduciario, Indicados a continuación:

- a) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES (US\$17,500,000.00), sobre el siguiente bien inmueble propiedad de Hoteles del Caribe, S.A. que corresponde a las mejoras del Hotel Country Inn & Suites de Amador:

Cantidad	N° de Finca	Valor del Avalúo	Avaluadora	Fecha de Avalúo
1	230,160	\$ 20,250,000.00	AIR Avalúos	May.21

\$ 20,250,000.00

---

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

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	Abr-23



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

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

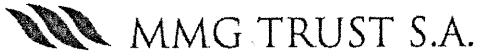
La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 24 de enero de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Junquala Williams  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada





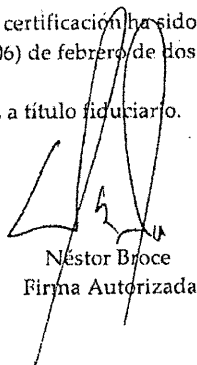
CERTIFICACIÓN  
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.  
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS  
US\$45.000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 31 de diciembre de 2022:

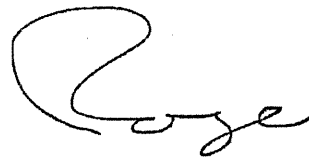
1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a treinta y un millones seiscientos dos mil doscientos treinta y un dólares con 53/100 (US\$ 31,602,231.53) de las Series B, C, D, F, G, H, I, J, K, L, M, y N.
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
  - A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del fideicomiso de garantía sobre bienes inmuebles de propiedad de Inmobiliaria Sucasa S.A., Caribbean Franchise Corp., y Urbanización Caribe Pacífico, S.A., en calidad de garantes hipotecarias, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá, con un valor de mercado de cuarenta y cuatro millones setecientos sesenta y ocho mil dos dólares con 01/100 (US\$44,768,002.01).
  - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001- 000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de cuarenta y cuatro millones setecientos sesenta y ocho mil dos dólares con 01/100 (US\$44,768,002.01).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 142% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 160% en marzo de 2022, 152% en junio de 2022 y 156% en septiembre de 2022.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día seis (06) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce  
Firma Autorizada



Roger Kinkcad  
Firma Autorizada

MMG TRUST S.A.  
MMG Tower, 24th Floor  
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este  
Panama City, Republic of Panama  
PO Box 0823-01358 Plaza Concordia  
info@mmgtrust.com  
www.mmgtrust.com





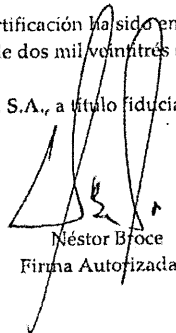
**CERTIFICACIÓN**  
**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**  
**BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS**  
**US\$20.000,000.00**

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 31 de diciembre de 2022:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a ocho millones setecientos veinticinco mil ochocientos siete dólares con 89/100 (US\$8,725,807.89) de las Series D, E, F, G, H, I, J, K, L, N y O.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
  - A. Primera hipoteca y anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre un total de 34 fincas., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.
  - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cia. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veinticuatro millones ciento ochenta y nueve mil dólares con 00/100 (US\$ 24,189,000.00).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 277%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 240% al corte de marzo de 2022, 252% en junio de 2022, 267% en septiembre de 2022.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día seis (6) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Bfoce  
Firma Autorizada



Roger Kinkéad  
Firma Autorizada

**MMG TRUST S.A.**  
MMG Tower, 24th Floor  
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este  
Panama City, Republic of Panama  
P.O. Box 0823-01 358 Plaza Concordia  
info@mmgtrust.com  
www.mmgtrust.com

