

## INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

**Año Terminado el 31 de diciembre de 2023**

**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; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/.45,000,000.

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

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

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

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

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

### I. PARTE

#### I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

##### A. Historia y Desarrollo

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

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

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

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

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

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

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

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

## **C. Descripción del Negocio**

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

### **1-VIVIENDAS**

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

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

### **2-HOTELES**

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

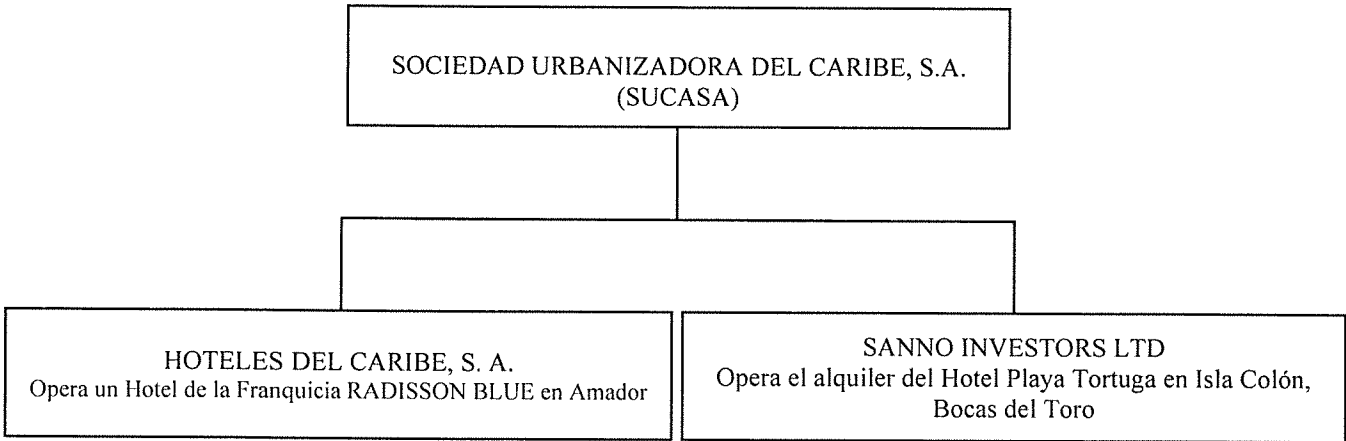
El Hotel Amador que está ubicado en el sector de Amador, donde funciona un restaurante Friday's, inició operaciones en el mes de septiembre del año 2001. En el mes de noviembre de 2012 se completó la construcción de un nuevo anexo al Hotel de Amador correspondiente a una torre con facilidades de salones,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

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

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

*26*

## D. Estructura Organizativa



## E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos del Grupo SUCASA tenían un valor de B/. 126,971,971 al 31 de diciembre de 2023, una disminución sobre lo que reflejamos el año anterior, que sumaba B/.134,685,426. Esta disminución se da principalmente por terrenos que, como consecuencia del giro normal del negocio de construcción de viviendas, se reclasifican al rubro de terrenos en inventarios que son desarrollados para la venta de viviendas.

Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

Propiedades de Inversión Terrenos: B/. 111,364,482.

Inmuebles, mobiliarios y equipos para el desarrollo de actividades propias: B/. 15,607,489.

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

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

## F. Investigación y Desarrollo

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

*26*



## **G. Información sobre Tendencias**

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

El 4 de septiembre de 2023, Moody's Local afirmó la categoría A.pa otorgada al Primer, Segundo y Tercer Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias. Asimismo, mantuvo la calificación ML A-2-.pa a los Programas de Valores Comerciales Negociables de hasta US\$25.0 millones, US\$10.0 millones y US\$5.0 millones, respectivamente.

El 21 de noviembre de 2023, Fitch Ratings asignó a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. la calificación nacional de largo plazo de A-(pan) con perspectiva estable, calificación de A(pan) a los Programas de Bonos Corporativos, y calificación de corto plazo de F1(pan) a los Programas Rotativos de Valores Comerciales Negociables (VCN).

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

### **A. LIQUIDEZ**

Al 31 de diciembre de 2023, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 1.88 (Activo Circulante/ Pasivo Circulante), superior al 1.72 al 31 de diciembre 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.

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/.15,184,694, reflejando un aumento de B/.10,109,277 (199.18%) al compararlo con los B/.5,075,417 que teníamos al año anterior.

Los valores de las construcciones en proceso y viviendas terminadas sumaron al 31 de diciembre de 2023 B/.86,688,230, comparado con los del 31 de diciembre de 2022 que sumaban B/.90,974,758, lo cual representó una disminución de B/.4,286,528 (-4.71%). Esta disminución corresponde al aumento en entregas durante este año.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de diciembre de 2023 sumaban B/.7,445,343 y corresponden en su gran mayoría a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Al 31 de diciembre de 2022 el monto por cobrar sumaba B/.4,050,017, lo cual refleja un aumento de B/.3,395,326 (83.83%) que se da también por el aumento en entregas durante el año. Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total del Pasivo Corriente al 31 de diciembre de 2023 era de B/.63,320,503 lo cual representó una disminución de B/.1,064,991 (-1.65%) comparado al del 31 de diciembre de 2022. Esta disminución en el pasivo corriente principalmente a la reducción en la deuda financiera corriente y en las cuentas por pagar a proveedores.

Al 31 de diciembre de 2023 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.28,656,159, representando una disminución de B/.2,186,942 (-7.09%) comparado al 31 de diciembre de 2022.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de diciembre de 2023 ascendió a la suma de B/.2,502,323, reflejando una disminución de B/.1,599,072 (-38.99%) comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2022 que era de B/.4,101,395. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactados, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

## **B. RECURSOS DE CAPITAL**

Al 31 de diciembre de 2023 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.160,359,513, reflejando un aumento de B/.4,594,247 (2.95%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre de 2022, que corresponde a la diferencia entre la utilidad neta del trimestre y los dividendos declarados.

Los valores totales de los activos al 31 de diciembre de 2023 sumaban B/.289,010,352, representando una leve disminución de B/.349,408 (-0.12%), comparado con los que reflejamos al 31 de diciembre de 2022, que era de B/.289,359,760. Esta disminución durante 2023 se debe principalmente al aumento de entregas durante el año, lo que disminuyó el inventario.

Al 31 de diciembre de 2023, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.111,364,482, representado una disminución de B/.7,107,789 (-6.00%), comparado con B/.118,472,271 que teníamos al 31 de diciembre de 2022. Esta disminución se da principalmente por terrenos que, como consecuencia del giro normal del negocio de construcción de viviendas, se reclasifican al rubro de terrenos en inventarios que son desarrollados para la venta de viviendas. 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 2023 sumó B/.128,650,839 representando una disminución de B/.4,943,655 (-3.70%) comparado con lo reportado al año anterior, que fue B/.133,594,494. Esta disminución corresponde principalmente a la reducción en la deuda financiera y en las cuentas por pagar a proveedores.

La razón deuda/patrimonio fue de 0.80, mientras que el año anterior fue de 0.86. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de SUCASA.

## C. RESULTADO DE OPERACIONES

### RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Durante 2023, los resultados de nuestras unidades de negocio se han visto afectadas por factores como los altos niveles de desempleo e informalidad que enfrenta el país, situación que presiona la capacidad de generación de ingresos del Grupo a nivel local. Adicionalmente, al finalizar el año, las operaciones de las unidades de hotelería especialmente, y vivienda, de manera más moderada, se han visto afectadas a raíz de las protestas y cierres de vías de tránsito. Por otro lado, la inflación y las altas tasas de interés han provocado el aumento de los costos de producción de nuestras unidades de negocio, además de reducir la capacidad de consumo de nuestros clientes. A pesar de estos factores, los ingresos totales para 2023 sumaron B/.99,372,532 lo cual representó un aumento de B/.18,232,008 (22.47%) al compararlos con los del año anterior, que ascendieron a B/.81,140,524.

Asimismo, al finalizar 2023 nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta acumulada de B/.7,494,390, mientras que la del año anterior fue de B/.3,869,612, reflejando un aumento de B/.3,624,778 (93.67%). La unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por las de hoteles, que tuvo pérdidas durante 2023.

Durante 2023 las utilidades netas consolidadas de SUCASA reflejaron un margen positivo de 7.54%, comparado con el año anterior que tuvo margen positivo de 4.77%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que varíen sus ingresos y sus costos operativos. Seguimos viendo presión en los costos operativos y sobre los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

### VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al 2023 ascendieron a B/.95,052,332, reflejando un aumento de B/.17,897,650 (23.20%) al compararlas con las del año anterior. Se consideran viviendas vendidas aquellas que logran entregarse a sus compradores durante el transcurso del año. En 2022 habíamos experimentado atrasos en dichas entregas, principalmente por demoras en las incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal. Esta situación ha mejorado en 2023, reflejándose en el aumento en ventas.

Aunque mejoraron durante 2023, las entregas se vieron afectadas en los últimos meses del año debido a la movilidad restringida causada por los cierres de vías. Adicionalmente, se ha comenzado a sentir el efecto de alzas en las tasas de interés hipotecario que, junto a políticas bancarias más restrictivas, han reducido la capacidad de compra del mercado. La venta de viviendas representó 95.65% del total de los ingresos de SUCASA, correspondientes a 2023.

El número de viviendas entregadas durante el año 2023 sumó 1,069 unidades, lo cual representó un aumento de 230 casas sobre la cantidad entregada el año anterior. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2023 fue de B/. 88,904 lo cual representó un aumento de -3.26% al compararlo con el valor promedio de las unidades vendidas durante el año anterior.

Durante 2023 vendimos viviendas con valores entre B/. 42,696 y hasta B/. 247,473, en 17 proyectos diferentes ubicados en la provincia de Panamá, la mayoría (16 proyectos) con precios menores a los B/. 180,000, cubiertos bajo la ley de intereses preferenciales. SUCASA continúa concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja la mayor demanda. El 99.35% de las viviendas vendidas en el año 2023, correspondiente a 1,062 unidades, tenían precios menores a B/. 180,000.

Al cierre de este año, la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.8,544,147, reflejando un aumento de B/.2,497,880 (41.31%) comparado con el año anterior. La actividad tuvo un margen positivo de 8.99%, mientras que durante el año anterior fue de 7.84%. Asimismo, la utilidad neta representó el 114.01% 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, lo cual afectaba la capacidad de compra de los clientes. Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos laborales a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y, durante los últimos años, el aumento significativo en el costo de materiales de construcción. Estos elementos han confluído en la compresión de los márgenes de la unidad, ya que sigue existiendo una presión en los costos operativos y precios de las viviendas y apartamentos que construimos. Aunque están todavía más altos que a finales de 2019, durante los últimos meses se ha visto una estabilización de los costos de materiales de construcción, lo que ha ayudado a controlar los costos de venta de esta unidad.

## HOTELES

Al finalizar 2023 se mantuvieron operando 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 2023 con ingresos de B/.4,320,200 lo cual representó un aumento de B/.334,358 (8.39%) al compararlos con los del año anterior. Al finalizar el año, a raíz de la incertidumbre originada por las protestas, tuvimos una serie de cancelaciones masivas, específicamente en el mes de noviembre, pasando de una ocupación esperada por encima del 90%, a estar por debajo del 25%. Los ingresos de los hoteles representaron el 4.35% del total de los ingresos de SUCASA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (B/.-1,049,757), representando una disminución de (-51.77%) sobre la del año anterior. Durante los últimos años, las actividades turísticas han dado algunas señales de recuperación, aunque aún continuaban afectadas por la desaceleración económica que vive el país y gran parte del mundo.

## D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Para los próximos periodos, se espera que la situación económica del país y los resultados de SUCASA continúen recuperándose en la medida que se superen algunos retos macroeconómicos internacionales y otros inherentes a los sectores particulares en donde operamos. Esta recuperación está condicionada por la estabilización del mercado laboral del país, ya que los ingresos de gran parte de la población se han visto afectados, lo que ha disminuido la capacidad de consumo de los clientes, situación que afecta los ingresos de nuestras unidades de negocio. Se estima 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, 9.9% en 2022, y, según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), se ha reducido a 7.4% en 2023. A pesar de que la tasa de desempleo se ha venido recuperando, continúa siendo superior a los niveles previos a la pandemia (7.1% en 2019), y se espera que aumente a 8.7% en 2024 debido a la desaceleración económica y al cierre de la minería metálica. Adicionalmente, se ha deteriorado la calidad del empleo y ha aumentado la informalidad.

Adicionalmente, con el propósito de controlar el aumento en los precios de los bienes y servicios, ha habido fuertes aumentos en las tasas de interés por parte de la reserva federal de Estados Unidos y otros bancos centrales alrededor del mundo. Esta situación se está percibiendo en el mercado local, y últimamente se ha comenzado a sentir con mayor intensidad el efecto de alzas en las tasas de interés hipotecario, que, junto a políticas bancarias más restrictivas, han reducido la capacidad de compra del mercado, aumentando a su vez los costos de financiamiento de nuestros proyectos.

Estos factores han afectado la actividad de construcción y venta de viviendas, ocasionando que muchos compradores locales no cuenten con los recursos económicos, ni las facilidades de crédito requeridas, para financiar la compra de una vivienda. Esto ha provocado una mayor dependencia del mercado inmobiliario hacia la clientela extranjera, específicamente compradores provenientes de países de la región cuyo riesgo político o condiciones macroeconómicas se han deteriorado.

Por otro lado, 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. Esta tendencia se ha invertido parcialmente en los últimos años, lo que ha disminuido el inventario de propiedades en construcción y terminadas. En la medida que se continúe estabilizando la oferta de viviendas, especialmente el inventario de viviendas terminadas, esperamos que a su vez se alivie la presión causada sobre los precios.

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 esperamos que se siga estabilizando en los próximos años. Aunque están todavía más altos que a finales de 2019, durante los últimos trimestres se ha visto una estabilización de los costos de materiales, lo que ha ayudado a controlar los costos de construcción.

Las actividades turísticas a nivel local han mostrado señales de recuperación, pero continúan lejos de su potencial. En 2020, el número de visitantes que llegaron al país se redujo en 75%, 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 65% por debajo de la cifra de 2019 y que estuvo 13% por debajo para 2022. Esperamos que este año 2023 finalmente se acerque al número de visitantes que llegaron durante 2019. La ocupación hotelera también ha mejorado, terminando 2023 con una ocupación del 54.6%, que ya se equipara con la observada en 2019, y es la mejor de los últimos cinco años, según la Asociación Panameña de Hoteles (Apatel). Sin embargo, hay que tomar en cuenta que el porcentaje de ocupación actual está dado sobre una menor cantidad de habitaciones disponibles, debido al cierre de hoteles y los cuartos que no se han habilitado en centros de hospedaje que todavía operan a media marcha.

A pesar de que la caída en el número de visitantes a nuestro país ha tenido un impacto muy negativo en las operaciones de los hoteles, se ha percibido una mejoría que se evidencia en el crecimiento del sector de hoteles y restaurantes, que reflejó un crecimiento de 42.1% durante 2022, y se estima que creció 8.7% durante 2023. 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 el 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 60 años, la mayoría de las actividades económicas más importantes del país se han venido recuperando. Las cifras publicadas por el INEC confirman que 2021 reflejó un crecimiento del PIB de 15.8% y en 2022 de 10.8%, mientras que las estimaciones de los organismos internacionales son que la economía crecería un 5.5% en 2023 y 1% en 2024.

Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar el año, estimamos que el próximo año los ingresos consolidados de SUCASA alcanzarán la suma de B/.90.3 millones, lo que representaría una disminución de (-9.17%) frente al año anterior, y una utilidad neta de B/.7.0 millones, lo que significaría una disminución de (-7.06%) frente al año anterior. Esta proyección se actualizará trimestralmente con base en los resultados reales que se obtengan.

### **Inversiones:**

Las inversiones presupuestadas para 2024 están enfocadas principalmente en la compra de nuevos terrenos para asegurar el crecimiento de la actividad de construcción y venta de viviendas proyectada a corto y mediano plazo. En la medida que se realicen la compra de los terrenos proyectados, estas serán financiadas mediante préstamos bancarios, o emisiones de bonos a largo plazo los cuales serían colocados a través de la Bolsa de Valores.

Nuestra estrategia financiera para el año 2024 busca continuar consolidando la solvencia del Grupo UNESA, para hacerle frente a cualquier situación no prevista que afecte a los mercados financieros, y mantener el índice Deuda / Capital por debajo de 1. Además, mantendremos el perfil de nuestra deuda a corto y largo plazo, dentro de los parámetros requeridos para no afectar nuestra calificación de riesgo. El grado de inversión que mantenemos, nos facilita el acceso a los financiamientos requeridos y nos reduce su costo. Para lograr nuestro objetivo financiero estamos implementando las siguientes medidas, a saber:

- 1- Todas las obligaciones financieras deben tener identificado un flujo de caja para su pago.
- 2- De ser requerido, los gastos de capital de trabajo serán financiados con la emisión de VCN, o por préstamos bancarios a corto plazo.
- 3- Las inversiones en activos fijos, o compra de terrenos, serán financiados con préstamos hipotecarios, o la emisión de bonos a largo plazo.
- 4- Las inversiones en compra de terrenos, para mantenerlos en inventario para su desarrollo futuro, podrían financiarse con la venta de acciones comunes tipo B.
- 5- Mantendremos una reserva líquida suficiente, para asegurar el cumplimiento de nuestras obligaciones en caso de que se presenten crisis financieras no previstas.
- 6- El índice de activos corrientes versus pasivos corrientes no debe ser menor de 1.25 veces.

- 7- La deuda a largo plazo solo se utilizará para financiar CAPEX, y no se podrá usar para financiar el flujo de caja ni refinanciar deudas a corto plazo.
- 8- Mantener un balance entre la deuda bancaria y las obligaciones financiadas en el mercado de valores, para no perder nuestra relación con los bancos.
- 9- Nuestras inversiones en bonos y acciones se mantienen disponibles para ser liquidadas en caso de requerirse para hacerle frente a los compromisos financieros.

Los cumplimientos de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno político, económico, financiero y sanitario, permita que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del Grupo SUCASA sobre la tendencia de los negocios para el año 2024, y no como metas específicas por lograr.

### **Información Relevante:**

Mediante la Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012, se exoneran del pago del impuesto de inmuebles hasta por 20 años en las mejoras declaradas para uso residencial con valores de hasta B/. 120,000; por 10 años las mejoras para uso residencial declaradas con valores entre los B/. 120,000 y hasta B/. 300,000. Las mejoras declaradas para uso residencial con valores superiores a B/. 300,000 estarán exoneradas del pago del impuesto de inmuebles por 5 años. Se beneficiarán de esta exoneración de los impuestos de inmuebles aquellas mejoras cuyos permisos de construcción se expidan a partir del 1 de enero de 2012. Mediante la ley 28 de 8 de mayo de 2012, se estableció que en caso de que la actividad de compra-venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2012 se calculará el impuesto sobre la renta en base a la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; y en caso de viviendas con valores mayores de B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En la venta de propiedades comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. El impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de inscripción de la escritura del traspaso de la propiedad, en el Registro Público, y el beneficio solo se aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010. Además, la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles.

El 25 de septiembre de 2023 se aprobó la ley 399 que modifica y adiciona artículos a la Ley 3 de 1985, que establece el régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dicta otras disposiciones. El tramo preferencial será de 4%, por un período de diez años, en los intereses pagados en las viviendas nuevas con valores entre los B/.45,000. y los B/.80,000; 4%, y por un periodo de ocho años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/.80,000 y B/.120,000; 2%, y por un período de cinco años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/.120,000 y hasta los B/.150,000; 1.5%, y por un periodo de cinco años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/.150,000 y los B/.180,000. En el caso de los préstamos para la compra de viviendas nuevas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta B/.45,000, el tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia que se establezca en el tiempo durante el período de vigencia del beneficio hipotecario. Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán ser otorgados hasta el 31 de diciembre de 2025,

con excepción de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical cuyo valor sea mayor de B/.120,000, los cuales serán otorgados hasta el 30 de junio de 2024.

La mencionada ley 399 del 25 de septiembre de 2023, también modificó el artículo 4 de la Ley 106 de 1974, que queda así:

Artículo 4. Está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2017 al 1 de agosto de 2025.

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

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

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

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

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

#### **DIGNATARIOS**

Guillermo E. Quijano Durán

PRESIDENTE

Panameño

Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963

Apartado Postal: 0823-05416

Panamá Rep. de Panamá



Teléfonos: 302-5411  
Ingeniero Civil  
Catholic University of America, Washington D.C.  
Maestría en Administración y Finanzas  
American University, Washington, D.C.  
Presidente Cervecería Clandestina, S.A.

Diego E. Quijano Durán

#### VICEPRESIDENTE Y SECRETARIO

Panameño  
Fecha de nacimiento: 18 de febrero de 1982  
Apartado Postal: 0823-05416  
Teléfono: 302-5433  
Licenciado en Economía Internacional  
Georgetown University, Washington, D.C.  
Maestría en Economía de la Escuela Austríaca  
Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, España.  
Miembro de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa  
Miembro de Fundación Libertad  
Secretario de Cervecería Clandestina, S.A.  
Director de Empresa General de Inversiones, S.A.  
Miembro de la junta directiva de la Fundación para el Desarrollo de la Libertad Ciudadana – Capítulo local de Transparencia Internacional.  
Presidente del Consejo Nacional de Periodismo (CNP) 2023-2024  
Vicepresidente regional por Panamá de la Sociedad Interamericana de Prensa (SIP)  
Expresidente de Corporación La Prensa, S.A. (2017-2023)

Victor I. Espinosa Pinzón

#### TESORERO

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



## DIRECTORES

Guillermo E. Quijano Castillo

DIRECTOR

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

Francisco José Linares B.

DIRECTOR

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

Guillermo E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Diego E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Fernando A. Cardoze García de Paredes

DIRECTOR

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

Director de Empresa General de Inversiones S.A.  
Director MHC Holdings  
Director de Financiera Automotriz, S.A.

Joseph Fidanque Jr.

DIRECTOR

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

José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

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

Mónica Quijano de Martínez

DIRECTOR

Panameña  
Fecha de nacimiento: 28 de diciembre de 1965

Costa Serena- casa 62  
Teléfono: 271-5010/6612-7979  
Apartado postal: 0823-05416  
Licenciada en Arte y Diseño  
Hood College, Maryland.

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR SUPLENTE

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

Eduardo E. Durán Jeager

DIRECTOR SUPLENTE

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

## **COMITÉ CORPORATIVO**

Guillermo E. Quijano Durán

**PRESIDENTE**

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

Diego E. Quijano Durán

**VICEPRESIDENTE DE VIVIENDA**

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

## **GERENTES Y EJECUTIVOS**

Carlos E. Fonseca P.

**GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE VIVIENDAS**

Panameño  
Licenciado en Finanzas  
Florida State University  
Maestría en Administración de Empresas  
University of Louisville  
Está a cargo del departamento que se encarga de la venta de viviendas y apartamentos, incluyendo su tramitación y entrega al cliente. Coordina los servicios de atención a los clientes, y la administración de los P.H.

Abraham De La Barrera

**GERENTE DE PRODUCCIÓN**

Panameño  
Ingeniero Civil  
Universidad Santa María La Antigua  
Post Grado en Alta Gerencia  
Universidad Tecnológica de Panamá  
Maestría Ingeniería Industrial con especialización en Administración de Proyectos.  
Universidad Tecnológica de Panamá



Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Fernando Machado

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE HOTELES

Panameño

Licenciado en Administración de Empresas  
con énfasis en Finanzas

Texas University. Austin, Texas

Maestría en Administración de empresas

Nova Southeastern University

Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles ubicados en Amador y El Dorado en la ciudad de Panamá, y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.

Eric Herrera

GERENTE ADMINISTRATIVO

Panameño

Licenciado en Contabilidad

Universidad de Panamá

Master of Business Administration

Escuela de Negocios. Universidad Francisco Marroquin.

Master of Management, A.B. Freeman School of Business.

Minor in Entrepreneurship A.B. Freeman School of Business.

Tulane University

Contador Público Autorizado

Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.

Víctor I. Espinosa

GERENTE FINANCIERO

Ver sección de Dignatarios

José Raúl Varela

GERENTE DE COMPRAS

Panameño

Arquitecto

Universidad de Panamá

Licenciado en Turismo, ULACIT

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

Martha Rodriguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

Panameña

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

Licenciada en Psicología

Universidad Santa María la Antigua.

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

Mónica Quijano de Martínez

GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS

Panameña

Licenciada en Arte y Diseño

Hood College, Maryland

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

Arisema de González

GERENTE DE SISTEMAS

Panameña

Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas

Universidad Santa María La Antigua

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

Kristy A. Grau G.

OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Panameña

Lic. en Ingeniería Industrial

Universidad Tecnológica de Panamá

Maestría en Dirección de Negocios

Universidad Tecnológica de Panamá

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

*26*

**AUDITORES:**

KPMG

Apartado Postal 0816-1089  
Panamá 5, R. de Panamá.  
Teléfono: 263-5677  
Telefax: 263-9852  
Internet: www.kpmg.com.pa  
Socio a cargo: Pablo Ureña

**COMPENSACIONES:**

A los ejecutivos se les pagó durante el año 2023 la suma de B/. 1,649,081 como salarios, gastos de representación, aporte de fondo de cesantía, bonificaciones y primas. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo. Estos pagos se realizan durante el segundo trimestre del año siguiente, cuando ya se conocen los resultados auditados del año anterior.

Además, se pagaron como dietas a los ejecutivos B/. 18,000 y se realiza una reunión trimensual a menos que se presente una situación imprevista que afecte a la empresa, y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. De esta manera, el total de dietas y remuneraciones pagadas en el año 2023 sumaron B/. 1,667,081.

**EMPLEADOS:**

Al 31 de diciembre de 2023 contábamos con 236 colaboradores. De este total, 84 trabajan en los Hoteles. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

**IV. ACCIONISTAS COMUNES**

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

**V. TRATAMIENTO FISCAL:**

De conformidad con el artículo 44 del Decreto de Gabinete No.247, del 16 de julio de 1970, tal como quedó reformado por el Decreto de Gabinete No.30, del 24 de febrero de 1972 y o la Ley # 31 del 30 de diciembre de 1991 para efectos del Impuesto sobre la Renta, de Dividendos y Complementario, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de bonos, acciones, y demás valores emitidos por entidades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores. La empresa Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA), y su subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. están registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores. Los Valores Comerciales Negociables emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y los bonos corporativos emitidos por dicha empresa que fueron vendidos a través de la bolsa de valores, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.



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

## VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

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

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

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

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

(1)El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución CNV 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Al 31 de diciembre de 2023 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$10,428,877.

(2) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$10,000,000. Estos VCN serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe,

S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2023 el valor total de los VCN emitidos y en circulación era de US\$1,000,000.

(3) El 22 de febrero de 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$5,000,000. Estos VCN serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN privados. Cada serie de VCN que se emitan tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2023 no teníamos en circulación VCN de esta emisión.

(4) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$17,000,000. Los VCN serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2023 el monto de VCN en circulación sumaba US\$7,800,000.

(5) Mediante resolución CNV 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$25,000,000. Los VCN se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN, según determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2023 teníamos VCN en circulación por un valor de US\$10,935,000.

(6) Mediante resolución CNV 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer períodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2023 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$18,836,791.

(7) Mediante la resolución SMV 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores, autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de una emisión de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de

cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para unas o más series de los bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizarán para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquiera otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de diciembre de 2023 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$33,453,714.

## II PARTE

### RESUMEN FINANCIERO

<b>Estado de Resultados (B/.)</b>	<b>dic-2023</b>	<b>dic-2022</b>	<b>dic-2021</b>	<b>dic-2020</b>	<b>dic-2019</b>
Ventas totales	99,372,532	81,140,524	90,659,486	54,707,116	108,548,049
Ganancia bruta en ventas	22,485,084	19,775,981	23,837,740	17,044,233	36,050,640
Margen de Ganancia Bruta	22.63%	24.37%	26.29%	31.16%	33.21%
Otros ingresos en operaciones	3,803,312	2,684,838	2,030,994	978,486	1,967,210
Gastos generales y administrativos	15,045,939	15,157,753	13,641,887	12,737,952	18,950,766
Otros ingresos (egresos) financieros	(1,394,184)	(1,496,468)	(1,991,957)	(1,638,277)	(1,494,137)
Utilidad Neta	7,494,390	3,869,612	8,362,884	2,483,498	15,564,004
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	8.22	4.61	9.95	2.96	18.53
Depreciación y amortización	2,280,169	2,451,175	2,706,866	3,289,390	4,314,229
<b>Balance General (B/.)</b>	<b>dic-2023</b>	<b>dic-2022</b>	<b>dic-2021</b>	<b>dic-2020</b>	<b>dic-2019</b>
Activo circulante	118,992,760	110,862,731	112,909,410	122,163,257	138,111,830
Activos totales	289,010,352	289,359,760	277,399,615	278,973,707	288,313,864
Pasivo circulante	63,320,503	64,385,495	62,813,979	66,746,431	86,794,387
Deuda a Largo Plazo	65,330,336	69,209,000	58,189,982	61,494,506	52,180,468
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	161,104,944	156,510,554	157,140,942	151,478,058	148,994,560
Total de Patrimonio	160,359,513	155,765,266	156,395,654	150,732,770	149,339,009
<b>Razones Financieras (B/.)</b>	<b>dic-2023</b>	<b>dic-2022</b>	<b>dic-2021</b>	<b>dic-2020</b>	<b>dic-2019</b>
Dividendo / Acción	5.31	6.06	2.18	1.43	12.34
Deuda Total / Patrimonio	0.80	0.86	0.77	0.85	0.93
Capital de Trabajo	55,672,257	46,477,236	50,095,431	55,416,826	51,317,443
Razón Corriente	1.88	1.72	1.80	1.83	1.59
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	8.06	4.88	6.14	3.23	12.76

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

**III. PARTE  
INFORMES FINANCIEROS**

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

**IV. PARTE  
INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

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

**V. PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO**

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

<b>FIDUCIARIO</b>	<b>EMISOR</b>	<b>MONTO</b>
Banistmo Investment Corporation S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	12,000,000
MMG TRUST, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	20,000,000
MMG TRUST, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	45,000,000

**VI. PARTE  
DECLARACIÓN JURADA**

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

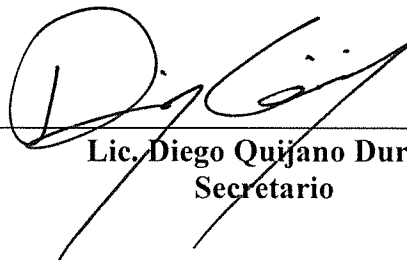
**VII. PARTE  
CALIFICACIÓN DE RIESGO**

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

**VIII. PARTE  
DIVULGACIÓN**

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección [www.unesa.com](http://www.unesa.com) a partir del día 8 de abril de 2024.

---



**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 2023

(Con el informe de los Auditores Independientes)

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

---

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

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

**Anexo**

Anexo de consolidación – información sobre la situación financiera.....	1
Anexo de consolidación – información sobre los resultados.....	2
Anexo de consolidación – información sobre los cambios en el patrimonio.....	3





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

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

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

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

#### *Base de la Opinión*

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

#### *Asunto de énfasis*

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

#### *Asuntos Claves de la Auditoría*

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

### *Valuación de los inventarios de viviendas*

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

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los inventarios del Grupo, que principalmente comprenden unidades de viviendas terminadas por la suma de B/.34,280,358 son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto de realización de los inventarios de unidades de viviendas terminadas se lleva a cabo en cada fecha de reporte, así como de los costos incurridos, utilizando como referencia el precio de venta actual.

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

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

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

### *Reconocimiento de ingresos*

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

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

El ingreso por ventas de viviendas es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Hay un riesgo de que las ventas de viviendas no estén presentadas conforme al cumplimiento de todos los criterios contables para el reconocimiento de ingresos del Grupo durante el año 2023.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

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



## *Otro Asunto – Información Suplementaria*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Otros requerimientos legales de información

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

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

KPMG

Panamá, República de Panamá  
22 de marzo de 2024



Pablo Ureña P.  
Socio  
C.P.A. 3751

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

**Estado consolidado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6	15,184,694	5,075,417
Cuentas por cobrar:			
Clientes	27	7,445,343	4,050,017
Partes relacionadas	5	39,698,253	40,193,773
Varias		515,246	292,051
		<u>47,658,842</u>	<u>44,535,841</u>
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	27	<u>(33,285)</u>	<u>(33,955)</u>
<b>Cuentas por cobrar, neto</b>		<u><b>47,625,557</b></u>	<u><b>44,501,886</b></u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	34,280,358	27,706,583
Costos de construcción en proceso	7	52,407,872	63,268,175
Terrenos	14, 15	6,149,771	6,149,771
Materiales, repuestos y otros		1,286,685	3,190,198
<b>Total de inventarios</b>		<u><b>94,124,686</b></u>	<u><b>100,314,727</b></u>
Inversiones en bonos	9	60,662	66,512
Gastos e impuestos pagados por adelantado	10	1,647,230	1,055,357
Propiedades de inversión, neto	11, 14, 15	111,364,482	118,472,271
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	12, 14, 15	15,607,489	16,213,155
Activos por derecho de uso	13	1,739,897	1,849,014
Depósitos en garantía		33,017	261,509
Fondo de cesantía	19	1,622,638	1,549,912
<b>Total de activos</b>		<u><u><b>289,010,352</b></u></u>	<u><u><b>289,359,760</b></u></u>

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

<b><u>Pasivos</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5, 14	29,162,830	45,509,515
Cuentas por pagar:			
Proveedores	16	2,502,323	4,101,395
Partes relacionadas	5	21,349,007	16,686,216
Dividendos por pagar	5	538,011	2,100,511
Otras	17	3,659,420	3,969,640
<b>Total de cuentas por pagar</b>		<u>28,048,761</u>	<u>26,857,762</u>
Gastos acumulados por pagar		1,744,705	1,712,308
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		409,036	290,894
Depósitos recibidos de clientes	8	3,382,740	3,929,766
Pasivos por arrendamientos	18	2,661,537	2,356,233
Otros pasivos		215,188	32,324
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	15	62,719,382	52,516,800
Prima neta de costos de emisión		306,660	388,892
<b>Bonos por pagar, neto</b>		<u>63,026,042</u>	<u>52,905,692</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>128,650,839</u>	<u>133,594,494</u>
<b><u>Patrimonio</u></b>			
Acciones comunes nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas, emitidas y en circulación 840,100 en 2023 y 2022		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		161,104,944	156,510,554
Impuesto complementario		(1,089,880)	(1,089,737)
Escisión en la inversión		(532,981)	(532,981)
<b>Total del patrimonio</b>		<u>160,359,513</u>	<u>155,765,266</u>
Compromisos y contingencias	24		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>289,010,352</u>	<u>289,359,760</u>

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

**Estado consolidado de resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ventas de bienes y servicios	22, 23	99,372,532	81,140,524
Costos de las ventas		<u>76,887,448</u>	<u>61,364,543</u>
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<u>22,485,084</u>	<u>19,775,981</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios a partes relacionadas	5	1,965,548	1,703,803
Ingresos por alquiler		409,947	385,189
Otros ingresos operacionales		<u>1,427,817</u>	<u>595,846</u>
<b>Total de otros ingresos</b>		<u>3,803,312</u>	<u>2,684,838</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 19, 20	<u>15,045,939</u>	<u>15,157,753</u>
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<u>11,242,457</u>	<u>7,303,066</u>
Costos financieros, neto:			
Intereses sobre depósitos a plazo fijo		197,027	0
Intereses sobre financiamientos bancarios	5	(827,517)	(673,943)
Intereses sobre bonos		(658,109)	(702,146)
Amortización de costos de emisión de bonos		<u>(105,585)</u>	<u>(120,379)</u>
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<u>(1,394,184)</u>	<u>(1,496,468)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		9,848,273	5,806,598
Impuesto sobre la renta	21	<u>(2,353,883)</u>	<u>(1,936,986)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>7,494,390</u>	<u>3,869,612</u>
<b>Utilidad neta por acción</b>		<u>8.92</u>	<u>4.61</u>

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

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Descuento en venta de acciones	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Escisión en la inversión	Total del patrimonio
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>		840,100	71,718	(34,388)	157,140,942	(1,089,737)	(532,981)	156,395,654
<b>Resultados integrales:</b>								
Utilidad neta		0	0	0	3,869,612	0	0	3,869,612
Total de los resultados integrales		0	0	0	3,869,612	0	0	3,869,612
<b>Contribuciones y distribuciones</b>								
Dividendos declarados	28	0	0	0	(4,500,000)	0	0	(4,500,000)
Total de contribuciones y distribuciones		0	0	0	(4,500,000)	0	0	(4,500,000)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		840,100	71,718	(34,388)	156,510,554	(1,089,737)	(532,981)	155,765,266
<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>		840,100	71,718	(34,388)	156,510,554	(1,089,737)	(532,981)	155,765,266
<b>Resultados integrales:</b>								
Utilidad neta		0	0	0	7,494,390	0	0	7,494,390
Total de los resultados integrales		0	0	0	7,494,390	0	0	7,494,390
<b>Contribuciones y distribuciones</b>								
Dividendos declarados	28	0	0	0	(2,900,000)	0	0	(2,900,000)
Impuesto complementario		0	0	0	0	(143)	0	(143)
Total de contribuciones y distribuciones		0	0	0	(2,900,000)	(143)	0	(2,900,143)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>		840,100	71,718	(34,388)	161,104,944	(1,089,880)	(532,981)	160,359,513

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

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

**Estado consolidado de flujos de efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad neta		7,494,390	3,869,612
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	11, 12	2,280,169	2,451,175
Amortización de prima de emisión de bonos		(41,325)	(44,287)
Amortización de activos por derecho de uso	13	109,117	109,118
Costos financieros, netos		1,394,184	1,496,468
Gasto de intereses por arrendamientos		3,612	3,830
Impuesto sobre la renta	21	2,353,883	1,936,986
Ganancia en venta de inversiones en bonos		(7,292)	(15,969)
Ganancia en venta de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto		(100,031)	(64,706)
		<u>13,486,707</u>	<u>9,742,227</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar clientes y varias		(3,619,191)	2,799,989
Inventarios		17,248,338	664,204
Otros activos, gastos pagados por adelantado y depósitos en garantía		(574,747)	442,736
Cuentas y gastos acumulados por pagar		(1,880,507)	(859,051)
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(364,162)	158,789
<b>Efecto generado por las actividades de operación</b>		<u>24,296,438</u>	<u>12,948,894</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(2,215,243)	(1,968,961)
Intereses pagados		(4,827,598)	(3,916,692)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>17,253,597</u>	<u>7,063,241</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Intereses recibidos		197,027	0
Producto de la venta de inversiones en bonos		13,142	28,497
Adquisición de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo	12	(1,363,995)	(1,322,868)
Adquisición de propiedades de inversión	11	(800,905)	(23,869,326)
Producto de la venta de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo		100,034	69,000
Cambio en cuentas por cobrar a otras partes relacionadas		495,520	5,970,556
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<u>(1,359,177)</u>	<u>(19,124,141)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Pagos de pasivos por arrendamientos	18	(412,729)	(504,658)
Pagos de préstamos y valores por pagar	14	(47,512,631)	(35,735,994)
Producto de préstamos y valores por pagar	14	31,165,946	42,565,919
Producto de pasivos por arrendamientos		718,033	82,900
Cambio neto en cuentas por pagar a partes relacionadas		4,662,791	6,995,574
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	15	16,400,000	8,093,750
Pagos de costos de emisión de bonos		(146,492)	(80,823)
Pago de impuesto complementario		(143)	0
Bonos redimidos y abonos	15	(6,197,418)	(7,562,754)
Dividendos pagados	28	(4,462,500)	(5,087,400)
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento</b>		<u>(5,785,143)</u>	<u>8,766,514</u>
<b>Aumento (disminución) del efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<u>10,109,277</u>	<u>(3,294,386)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>5,075,417</u>	<u>8,369,803</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	6	<u>15,184,694</u>	<u>5,075,417</u>

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre de 2023

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

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 22 de marzo de 2024.

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

*(b) Base de presentación*

El Grupo presenta y clasifica todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez. El Grupo revela el importe esperado a recuperar o a liquidar después de su ciclo de operación normal para cada partida de activo o pasivo (ver nota 4).

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

*(c) Bases de medición*

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

*(d) Moneda funcional y de presentación*

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

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

A. Juicios

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

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

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material, se incluye en la siguiente nota:

- Nota 7 – Costos de construcción en proceso.

(f) *Medición de los valores razonables*

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

**(3) Resumen de Políticas contables materiales**

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 materiales:

- a. Bases de consolidación
- b. Instrumentos financieros
- c. Capital en acciones
- d. Depósitos recibidos de clientes
- e. Inventarios
- f. Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo
- g. Propiedades de inversión
- h. Deterioro de los activos
- i. Bonos por pagar
- j. Dividendos
- k. Provisiones
- l. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
- m. Gastos por intereses de financiamiento
- n. Impuesto sobre la renta
- o. Información de segmento
- p. Fondo de cesantía y prima de antigüedad
- q. Arrendamientos
- r. Uniformidad en presentación
- s. Normas o modificaciones emitidas para el año 2023 y próximas normas emitidas no vigentes.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(a) *Base de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

(b) *Instrumentos financieros*

i. *Reconocimiento y medición inicial*

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

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

ii. *Clasificación y medición posterior*

Activos financieros

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

*iii. Baja en cuentas*

*Activos financieros*

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

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

*Pasivos financieros*

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

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

*iv. Compensación*

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

*(c) Capital en acciones*

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

*(d) Depósitos recibidos de clientes*

Los depósitos recibidos de clientes corresponden a depósitos entregados por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(e) *Inventarios*

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

<u>Inventario</u>	<u>Métodos</u>
- Unidades de viviendas terminadas	-Costos identificados de construcción y terrenos
- Costos de construcción en proceso	-Costos identificados de construcción en proceso
- Terrenos	-Costos de adquisición
- Materiales, repuestos y otros	-Costos promedio ponderado

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

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

(i) Reconocimiento y medición

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

Los programas tecnológicos comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

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

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo se reconoce en resultados.

(iii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

Edificios y mejoras	40 años
Equipo	7 y 10 años
Mobiliario, equipo de hotel y otros	5 y 10 años
Maquinaria	4 y 5 años

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

*(g) Propiedades de inversión*

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

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

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

*(h) Deterioro de los activos*

*(i) Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

*Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

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

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

*Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

*Castigo*

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

(ii) *Activos no financieros*

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

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

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

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

(i) *Bonos por pagar*

Los bonos emitidos están registrados a su valor amortizado, ajustado por los costos de emisión y primas recibidas, los cuales se amortizan durante la vida de los bonos. Cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en resultados durante el período del financiamiento, bajo el método de tasa de interés efectiva.

(j) *Dividendos*

Los dividendos sobre acciones de capital de Sucasa son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.

(k) *Provisiones*

Se reconoce una provisión si, como resultado de un evento pasado, el Grupo adquiere una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada confiablemente, y es probable que se requiera de una salida de beneficios económicos para liquidar la obligación.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

*(l) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*

Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos

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

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

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste, Panamá Norte 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 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.
Alquiler	Lo constituye el alquiler del Hotel Playa Tortuga en el área de Bocas del Toro.	El ingreso por alquiler del inmueble en arrendamiento es reconocido en los resultados de las operaciones sobre la base de la línea recta en el plazo del arrendamiento. Los alquileres por cobrar se presentan como parte de las cuentas por cobrar.

*(m) Gastos por intereses de financiamiento*

Los intereses incurridos sobre financiamientos adquiridos para la compra de terrenos o para la construcción de viviendas son capitalizados como un componente de los inventarios de terrenos, o costos de construcción en proceso, durante la etapa de urbanización. La capitalización finaliza cuando los terrenos bajo desarrollo están disponibles para la venta. Los otros intereses son reconocidos como gastos financieros cuando se incurren.

*(n) Impuesto sobre la renta*

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas reconocidas directamente en el patrimonio u otros resultados integrales.

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Los 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 temporarias entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporarias cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de presentación. No se han identificado activos y pasivos que generen impuestos diferidos.

(o) *Información de segmento*

Un segmento de operación es un componente del Grupo que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes del Grupo. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Ejecutivo Principal del Grupo para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible (véase nota 22).

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

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

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

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

(q) *Arrendamientos*

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

i. *Como arrendatario*

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de inicio, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al 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 inicio, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

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

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

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

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

*ii. Como arrendador*

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

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando el Grupo es un arrendador intermedio, contabiliza separadamente su participación en el arrendamiento principal y el subarrendamiento. Evalúa la clasificación de arrendamiento de un subarrendamiento por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, y no por referencia al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo al que el Grupo aplica la exención descrita anteriormente, clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo

**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**

---

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, el Grupo aplica la NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

(r) *Uniformidad en presentación*

Algunas cifras fueron modificadas en la presentación del estado consolidado de situación financiera reportados al 31 de diciembre de 2022, para efecto de comparabilidad con el año 2023. Este cambio en la presentación no tuvo ningún impacto en los resultados de las operaciones del Grupo.

(s) *Normas o modificaciones emitidas para el año 2023 y próximas normas emitidas no vigentes*

Varias nuevas normas entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2023, pero no tuvieron efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

A continuación, se muestra los cambios recientes en las Normas que entraron en vigor en períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2023:

- NIIF 17 Contratos de seguros y modificaciones.
- Divulgación de políticas contables (modificaciones a la NIC 1 y al documento de práctica de las NIIF número 2).
- Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8).
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos provenientes de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12).
- Reforma fiscal internacional - Reglas del modelo del Segundo Pilar (modificaciones a la NIC 12).

Otras nuevas normas entran en vigencia para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, el Grupo no ha adoptado anticipadamente estas normas nuevas o modificadas al preparar estos estados financieros consolidados.

A continuación, un resumen de las nuevas Normas emitidas aun no vigentes:

- Pasivos no corrientes con condiciones pactadas (modificaciones a NIC 1). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (modificaciones a la NIIF 16). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Acuerdos de financiación de proveedores (modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Ausencia de convertibilidad (modificaciones a la NIC 21). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2025.

**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>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	15,184,694	5,075,417
Cuentas por cobrar a clientes	7,445,343	4,050,017
Cuentas por cobrar varias	515,246	292,051
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(33,285)	(33,955)
Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	34,280,358	27,706,583
Costos de construcción en proceso	52,407,872	63,268,175
Terrenos	6,149,771	6,149,771
Materiales, equipo, repuestos y otros	<u>1,286,685</u>	<u>3,190,198</u>
	<u>94,124,686</u>	<u>100,314,727</u>
Gastos pagados por adelantado	1,647,230	1,055,357
Activos por derecho de uso	<u>108,846</u>	<u>109,117</u>
<b>Total activos corrientes</b>	<u>118,992,760</u>	<u>110,862,731</u>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	22,381,712	24,557,660
Bonos por pagar:		
Bonos por pagar	6,274,447	6,285,442
Prima neta, de costos de emisión	<u>306,660</u>	<u>388,892</u>
Bonos por pagar, neto	<u>6,581,107</u>	<u>6,674,334</u>
Cuentas por pagar proveedores	2,502,323	4,101,395
Cuentas por pagar a partes relacionadas	21,349,007	16,686,216
Dividendos por pagar	538,011	2,100,511
Otras cuentas por pagar	3,659,420	3,969,640
Gastos acumulados por pagar	1,744,705	1,712,308
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	409,036	290,894
Depósitos recibidos de clientes	3,382,740	3,929,766
Pasivos por arrendamientos	557,254	330,447
Otros pasivos	<u>215,188</u>	<u>32,324</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>	<u>63,320,503</u>	<u>64,385,495</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>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Activos no corrientes</b>		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	39,698,253	40,193,773
Inversión en bonos	60,662	66,512
Propiedades de inversión, neto	111,364,482	118,472,271
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	15,607,489	16,213,155
Activos por derecho de uso	1,631,051	1,739,897
Depósitos en garantía	33,017	261,509
Fondo de cesantía	<u>1,622,638</u>	<u>1,549,912</u>
<b>Total activos no corrientes</b>	<u>170,017,592</u>	<u>178,497,029</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamos por pagar	6,781,118	20,951,855
Bonos por pagar	56,444,935	46,231,358
Pasivos por arrendamiento	<u>2,104,283</u>	<u>2,025,786</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<u>65,330,336</u>	<u>69,208,999</u>

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

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Efectivo en banco:</u>		
Banco General, S. A.	<u>2,035,562</u>	<u>2,026,094</u>
<u>Cuentas por cobrar a partes relacionadas:</u>		
Inversiones Sucasa, S. A.	15,382,966	15,041,630
Caribbean Franchise Development Corp.	12,687,467	12,980,477
Equipos Coamco, S. A.	6,703,956	5,848,097
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	2,273,784	3,497,888
Alquileres Sucasa	1,265,628	0
Constructora San Lorenzo, S. A.	705,999	1,149,031
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	257,180	407,451
Proyectos Inmobiliarios Corona, S. A.	221,118	846,148
Constructora Corona, S. A.	200,155	139,998
Guayacanes, S. A.	0	240,443
Otras	<u>0</u>	<u>42,610</u>
	<u>39,698,253</u>	<u>40,193,773</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A.	<u>7,300,000</u>	<u>4,480,000</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Cuentas por pagar a partes relacionadas:</u>		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	18,688,887	14,432,852
Distribuidores Consolidados, S. A.	1,403,739	1,063,391
Constructora Mediterráneo, S. A.	543,822	549,358
Maquinarias del Caribe, S. A.	453,397	451,135
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	199,992	184,754
Caribbean Supply Management, S. A.	56,325	0
Delta Restaurant Franchise, S. A.	2,845	4,726
	<u>21,349,007</u>	<u>16,686,216</u>
 Dividendos por pagar	 <u>538,011</u>	 <u>2,100,511</u>
<u>Costos de construcción</u>		
Constructora San Lorenzo, S. A.	2,190,573	4,489,333
Constructora Corona, S. A.	1,236,220	1,352,720
<u>Distribuidores Consolidados, S. A.</u>	<u>1,586,877</u>	<u>672,747</u>
	<u>5,013,670</u>	<u>6,514,800</u>
 Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave	 <u>1,667,081</u>	 <u>1,438,201</u>
Ingresos de partes relacionadas	<u>1,965,548</u>	<u>1,703,803</u>
Servicios entre partes relacionadas	<u>111,191</u>	<u>148,668</u>
 Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>343,999</u>	<u>90,214</u>

Las cuentas por cobrar y pagar con partes 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 los estados financieros de UNESA.

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

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	5,909,694	5,075,417
Depósitos a plazo fijo (overnight)	<u>9,275,000</u>	<u>0</u>
	<u>15,184,694</u>	<u>5,075,417</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**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición.

**(7) Costos de construcciones en proceso**

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

<u>Proyecto</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ciudad del Lago	9,262,209	3,183,562
Fresno	9,083,738	532,366
Puerto del Mar	6,811,731	9,370,775
Puerta de Galicia	6,720,950	2,441,938
Mar Pacífico	6,516,842	7,411,047
Los Olivos	4,544,677	0
Cibeles	3,208,588	1,820,434
Boulevard Mallorca Park	1,586,403	1,895,501
Puertas de Vigo	1,519,821	361,592
Palermo	1,179,308	15,531,659
Castilla Real 3	587,029	583,274
Ciudad Bolívar	536,679	1,146,413
Otros proyectos	376,060	243,537
Pradera azul	223,029	1,568,033
Colinas de Mallorca	137,584	0
Altos de Santa Rita	69,440	67,846
Puertas de Lugo	31,642	935,193
Pontevedra	12,142	2,148,149
Lago emperador	0	55,188
Las Perlas	0	12,485,422
Viñas de Galicia	0	1,486,246
	<u>52,407,872</u>	<u>63,268,175</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.3,412,572 para el año 2023 (2022: B/.2,492,945). 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 2024.

**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 se detalla por proyecto a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Palermo	10,322,761	0
Sabana Tower	8,422,576	10,975,435
Las Perlas	4,878,152	0
Mar Pacífico	4,648,730	0
La Viñas de Galicia	3,762,234	0
Puertas de Lugo	1,106,293	0
Puertas de Villalba	706,376	2,313,285
Cumbres del Lago	367,708	9,782,525
Pontevedra	65,528	3,014,897
PH Vallejos	0	487,590
Lago Emperador	0	490,759
Calas de Mallorca	0	97,134
Puertas de Capela	0	138,868
Mirador del Lago	0	216,735
Verdemar	0	27,914
Altos de Santa Rita 2	0	161,441
	<u>34,280,358</u>	<u>27,706,583</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.3,382,740 (2022: B/.3,929,766). 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/.60,662 (2022: B/.66,512) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Seguros	0	40,443
Impuestos pagados por adelantado (a)	1,070,386	600,530
Otros	576,844	414,384
	<u>1,647,230</u>	<u>1,055,357</u>

(a) Durante el año 2023, el Grupo compro créditos fiscales para ser aplicados en los impuestos estimados a pagar por B/.527,926 utilizado durante el año B/.270,000 remanente para utilizar en el año 2024 B/.257,926.

**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	Inmuebles mobiliario y equipo de hotel	Locales comerciales, apartamentos	2023	Terrenos	Inmuebles mobiliario y equipo de hotel	Locales com. vivienda y apartamentos	2022
				Total				Total
Al inicio del año	111,140,223	10,919,872	1,920,333	123,980,428	76,844,993	0	1,368,436	78,213,429
Adiciones	788,375	0	12,530	800,905	23,789,905	79,421	0	23,869,326
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	(6,098)	0	(6,098)
Reclasificaciones	<u>(7,386,733)</u>	<u>0</u>	<u>(225,558)</u>	<u>(7,612,291)</u>	<u>10,505,325</u>	<u>10,846,549</u>	<u>551,897</u>	<u>21,903,771</u>
Al 31 de diciembre	<u>104,541,865</u>	<u>10,919,872</u>	<u>1,707,305</u>	<u>117,169,042</u>	<u>111,140,223</u>	<u>10,919,872</u>	<u>1,920,333</u>	<u>123,980,428</u>
<b>Depreciación acumulada</b>								
Al inicio del año	0	5,487,301	20,856	5,508,157	0	0	0	0
Gasto del año	0	286,665	22,799	309,464	0	304,879	20,856	325,735
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	(5,296)	0	(5,296)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(13,061)</u>	<u>(13,061)</u>	<u>0</u>	<u>5,187,718</u>	<u>0</u>	<u>5,187,718</u>
Al 31 de diciembre	<u>0</u>	<u>5,773,966</u>	<u>30,594</u>	<u>5,804,560</u>	<u>0</u>	<u>5,487,301</u>	<u>20,856</u>	<u>5,508,157</u>
Valor neto en libros	<u>104,541,865</u>	<u>5,145,906</u>	<u>1,676,711</u>	<u>111,364,482</u>	<u>111,140,223</u>	<u>5,432,571</u>	<u>1,899,477</u>	<u>118,472,271</u>

En el año 2023, se efectuó una reclasificación neta por B/.212,497, correspondiente a la venta de un apartamento en alquiler del proyecto Sabana Tower, la cual se reclasificó al rubro de unidades de viviendas terminadas.

La reclasificación neta en propiedades de inversión en la categoría de terrenos por B/.7,386,733 (2022: B/.10,505,325) se compone de:

- Reclasificación del rubro de adelanto para compra de terrenos por B/.14,867,105, en el año 2022, a la categoría de terrenos en las propiedades de inversión. Se continúa con la culminación del proceso de registro ante las autoridades del gobierno.
- Producto del giro normal del negocio; construcción de viviendas, se reclasifica el monto de B/.7,386,733 (2022: B/.4,361,780) de propiedades de inversión, al rubro de terrenos en inventarios que serán desarrollados para la venta de viviendas.

Adicional, se reclasificó de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo el monto de B/.10,846,549 con su gasto de depreciación por B/.5,187,718, correspondientes al Hotel Playa Tortuga (subsidiaria: Sanno Investors Ltd.).



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Casas Modelos</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Mobiliario y equipo de hotel</u>	<u>Mobiliario y equipo de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>							
Al 1 de enero de 2022	1,420,820	296,355	30,252,725	29,969,755	6,443,327	6,613,859	74,996,841
Adiciones	0	0	315,591	501,427	331,463	174,387	1,322,868
Ventas y Descartes	0	0	(27,068)	(931,551)	0	0	(958,619)
Reclasificación	<u>(514,990)</u>	<u>(129,419)</u>	<u>(7,978,611)</u>	<u>(110,220)</u>	<u>(1,600,449)</u>	<u>(638,281)</u>	<u>(10,971,970)</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>905,830</u>	<u>166,936</u>	<u>22,562,637</u>	<u>29,429,411</u>	<u>5,174,341</u>	<u>6,149,965</u>	<u>64,389,120</u>
Al 1 de enero de 2023	905,830	166,936	22,562,637	29,429,411	5,174,341	6,149,965	64,389,120
Adiciones	0	5,144	25,884	813,145	360,227	159,595	1,363,995
Ventas y Descartes	0	0	0	(1,162,568)	0	0	(1,162,568)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(4,870)</u>	<u>0</u>	<u>(5,842)</u>	<u>(10,712)</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>905,830</u>	<u>172,080</u>	<u>22,588,521</u>	<u>29,075,118</u>	<u>5,534,568</u>	<u>6,303,718</u>	<u>64,579,835</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>							
Al 1 de enero de 2022	0	10,409	13,132,256	27,711,404	6,016,400	5,323,981	52,194,450
Gasto del año	0	1,671	781,649	1,004,865	107,492	229,763	2,125,440
Ventas y descartes	0	0	(27,068)	(928,059)	0	0	(955,127)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(2,287)</u>	<u>(2,848,392)</u>	<u>(79,928)</u>	<u>(1,570,099)</u>	<u>(688,092)</u>	<u>(5,188,798)</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>0</u>	<u>9,793</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>
Al 1 de enero de 2023	0	9,793	11,038,445	27,708,282	4,553,793	4,865,652	48,175,965
Gasto del año	0	0	725,331	867,371	159,480	218,524	1,970,705
Ventas y descartes	0	0	0	(1,162,565)	0	0	(1,162,565)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(1,051)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(10,708)</u>	<u>(11,759)</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>0</u>	<u>8,742</u>	<u>11,763,776</u>	<u>27,413,088</u>	<u>4,713,273</u>	<u>5,073,468</u>	<u>48,972,346</u>
<b>Valor neto en libros</b>							
Al 1 de enero de 2022	<u>1,420,820</u>	<u>285,946</u>	<u>17,120,469</u>	<u>2,258,351</u>	<u>426,927</u>	<u>1,289,878</u>	<u>22,802,391</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>905,830</u>	<u>157,143</u>	<u>11,524,192</u>	<u>1,721,129</u>	<u>620,548</u>	<u>1,284,313</u>	<u>16,213,155</u>
Al 1 de enero de 2023	<u>905,830</u>	<u>157,143</u>	<u>11,524,192</u>	<u>1,721,129</u>	<u>620,548</u>	<u>1,284,313</u>	<u>16,213,155</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>905,830</u>	<u>163,338</u>	<u>10,824,745</u>	<u>1,662,030</u>	<u>821,295</u>	<u>1,230,251</u>	<u>15,607,489</u>

El gasto de depreciación por B/.1,970,705 (2022: B/.2,125,440), fue distribuido de la siguiente manera: B/.796,532 (2022: B/.952,138) a costos de construcción en proceso y B/.1,174,173 (2022: B/.1,173,302) 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Costos</b>		
Saldo al inicio del año	2,284,210	2,430,106
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>(145,896)</u>
Saldo al final del año	<u>2,284,210</u>	<u>2,284,210</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Saldo al inicio del año	435,196	426,408
Gasto del año	109,117	109,118
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>(100,330)</u>
Saldo al final del año	<u>544,313</u>	<u>435,196</u>
Saldo neto	<u>1,739,897</u>	<u>1,849,014</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**

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

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	<u>Vencimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Total</u>
	<u>en un año</u>	<u>en más de</u>		<u>en un año</u>	<u>en más de</u>	
		<u>un año</u>			<u>un año</u>	
<b>Préstamos comerciales</b>						
Banco Nacional de Panamá	946,712	6,781,118	7,727,830	4,177,660	4,496,884	8,674,544
Global Bank	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16,454,971</u>	<u>16,454,971</u>
<b>Total préstamos comerciales</b>	<u>946,712</u>	<u>6,781,118</u>	<u>7,727,830</u>	<u>4,177,660</u>	<u>20,951,855</u>	<u>25,129,515</u>
<b>Valores comerciales rotativos</b>						
VCNs públicos	10,935,000	0	10,935,000	6,300,000	0	6,300,000
Banesco, S. A.	0	0	0	2,600,000	0	2,600,000
Metrobank	500,000	0	500,000	0	0	0
Banistmo, S. A.	2,700,000	0	2,700,000	4,000,000	0	4,000,000
Banco General, S. A.	7,300,000	0	7,300,000	4,480,000	0	4,480,000
BAC International Bank, Inc	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>
<b>Total valores comerciales rotativos</b>	<u>21,435,000</u>	<u>0</u>	<u>21,435,000</u>	<u>20,380,000</u>	<u>0</u>	<u>20,380,000</u>
	<u>22,381,712</u>	<u>6,781,118</u>	<u>29,162,830</u>	<u>24,557,660</u>	<u>20,951,855</u>	<u>45,509,515</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 2028 hasta 2033 (2022: 2023 hasta 2028) con tasas de interés anual que fluctúan entre el 5% y 5.25%+FECl (2022: 5% hasta 7.51% +FECl).

**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 5.75% hasta 6.5% (2022: 1.75% hasta 5.5%).

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

	<u>Préstamos y</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Pasivos por</u>	<u>Relacionadas</u>
	<u>valores</u>	<u>Bonos por</u>	<u>arrendamientos</u>	
	<u>comerciales</u>	<u>pagar</u>		
Saldo al 1 de enero de 2023	45,509,515	52,516,800	2,356,233	16,686,216
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(412,729)	0
Pagos de préstamos y valores por pagar	(47,512,631)	0	0	0
Producto de obligaciones bancarias	31,165,946	0	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	16,400,000	0	0
Bonos redimidos	0	(6,197,418)	0	0
Otros cambios:				
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	718,033	0
Cambio neto en cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,662,791</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>29,162,830</u>	<u>62,719,382</u>	<u>2,661,537</u>	<u>21,349,007</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

**(15) Bonos por pagar**

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

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	33,453,714	31,602,231
<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	0	277,777
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	20,000,000	18,836,792	9,725,808
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de dos años. La fecha de emisión inició en el año 2008.	Tasa fija o Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>10,428,876</u>	<u>10,910,984</u>
		<u>87,000,000</u>	<u>62,719,382</u>	<u>52,516,800</u>
Desglose: Vencimientos a un año (Nota 4)			6,274,447	6,285,442
Vencimientos a más de un año (Nota 4)			<u>56,444,935</u>	<u>46,231,358</u>
			<u>62,719,382</u>	<u>52,516,800</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Durante el año 2023, la emisión de bonos fue por el monto de B/.16,400,000 (2022: B/.8,093,750) y la redención de bonos por el monto de B/.6,197,418 (2022: B/.7,562,754).

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

**Emisión 2012**

- (a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000).
- (b) El valor nominal de esta emisión representaba 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se podrá pagar mensualmente, trimestralmente, semestralmente, al vencimiento o con cualquier otra frecuencia que determine el Emisor. 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 la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de intereses.
- (c) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- (d) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no cubierto por los demás bienes dados en fideicomiso consistentes en dinero.
- (f) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.
- (g) Contempla abonos a capital para el año 2024 por la suma de B/.3,339,918 (2023: B/.2,648,517).

**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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Los 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 la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR). 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. MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

- (b) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (c) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (d) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (e) Contempla abonos a capital para el año 2024 por la suma de B/.1,259,999 (2023: B/.1,589,017).

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**Emisión 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. 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 la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR), cotizada para el periodo de 90 días. La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) Días Hábiles antes de cada período de interés por empezar.
- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2024 de B/.1,674,530 (2023: B/.1,682,106).

**(16) Cuentas por pagar proveedores**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
De la operación de viviendas	2,307,569	3,925,144
De la operación de hotelería	<u>194,754</u>	<u>176,251</u>
	<u>2,502,323</u>	<u>4,101,395</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**

**(17) Otras cuentas por pagar**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Retención de subcontratos	2,961,805	2,599,487
Terrenos por pagar	0	533,820
Otras	<u>697,615</u>	<u>836,333</u>
	<u>3,659,420</u>	<u>3,969,640</u>

**(18) Pasivos por arrendamientos**

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

	<u>Pasivo por Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones "Leasing"</u>	<u>Total 2023</u>	<u>Pasivo por Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones "Leasing"</u>	<u>Total 2022</u>
<b>Saldo al inicio del año</b>	1,855,941	500,292	2,356,233	2,009,525	813,889	2,823,414
Pagos	(109,268)	(303,461)	(412,729)	(108,161)	(396,497)	(504,658)
Aumentos	0	718,033	718,033	0	82,900	82,900
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(45,423)</u>	<u>0</u>	<u>(45,423)</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<u>1,746,673</u>	<u>914,864</u>	<u>2,661,537</u>	<u>1,855,941</u>	<u>500,292</u>	<u>2,356,233</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 5.75% y 6% (2022: entre 5.75% y 6%). Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (2022: 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Equipo pesado	1,256,712	731,549
Equipo rodante	<u>424,570</u>	<u>231,700</u>
	1,681,282	963,249
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(760,831)</u>	<u>(466,093)</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<u>920,451</u>	<u>497,156</u>



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(19) Gastos de personal**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Salarios	3,558,952	3,483,511
Décimo tercer mes	330,197	328,992
Vacaciones	371,527	408,598
Gastos de representación	433,105	416,189
Participación y otros incentivos	554,631	907,857
Seguro social	633,865	655,437
Prima de antigüedad	94,689	198,954
Seguro de vida y hospitalización	237,736	159,418
Aporte de fondo de cesantía	454,142	373,221
Otras	<u>255,145</u>	<u>305,036</u>
	<u>6,923,989</u>	<u>7,237,213</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el gasto de personal por B/.6,923,989 (2022: B/.7,237,213) fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,632,864 (2022: B/.1,566,294) al costo de ventas y B/.5,291,124 (2022: B/.5,670,919) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantenía 236 empleados permanentes (2022: 232 empleados).

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.908,638 (2022: B/.844,667), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo de cesantía por B/1,622,638 (2022: B/.1,549,912) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(20) Gastos de ventas, generales y administrativos**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gastos de personal (nota 19)	5,291,124	5,670,919
Depreciación (notas 11 y 12)	1,483,637	1,499,037
Reparaciones y mantenimiento	2,155,174	2,024,759
Publicidad y promociones	845,993	860,077
Servicios públicos	1,046,777	1,204,203
Gastos bancarios	92,131	111,255
Alquileres	192,050	145,840
Amortización derecho de uso (nota 13)	109,117	109,118
Gastos legales y notariales	1,054,511	823,096
Impuestos	697,973	722,476
Seguridad	531,267	493,346
Comisión de tarjetas	62,902	65,840
Seguros	87,607	121,558
Servicios profesionales	414,186	547,317
Gastos de oficina	91,217	62,498
Gastos de viaje y viáticos	98,975	100,013
Combustible y lubricantes	48,982	73,976
Capacitación y entrenamiento	15,625	10,929
Cuotas y suscripciones	52,754	25,134
Donaciones	89,750	70,234
Atenciones y cortesías	68,884	67,825
Fiestas y agazajos	164,710	147,826
Otros	350,593	200,477
	<u>15,045,939</u>	<u>15,157,753</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 2023.

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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; y capte fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá.

La DGI tiene un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración jurada de rentas, para pronunciarse sobre la solicitud de no aplicación del CAIR presentada por la sociedad. Vencido este plazo sin que se haya expedido un acto administrativo relacionado con la solicitud, el impuesto sobre la renta por pagar al Tesoro Nacional será, en definitiva, aquel determinado de acuerdo con el método tradicional. En caso de no ser aceptada la solicitud, la sociedad podrá acogerse al procedimiento administrativo en materia fiscal e interponer los recursos legales que corresponda y no será hasta agotados estos recursos que la sociedad tendría que pagar el impuesto sobre la renta conforme al cálculo de CAIR.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Cantidad</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>9,848,273</u>		<u>5,806,598</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	2,462,068	25%	1,451,650
Pérdidas en compañías asociadas	2%	239,216	9%	513,816
Ganancia de capital	(6%)	(615,777)	(3%)	(149,890)
Gastos no deducibles y otros	<u>3%</u>	<u>268,376</u>	<u>2%</u>	<u>121,410</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>24%</u>	<u>2,353,883</u>	<u>33%</u>	<u>1,936,986</u>

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

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

*Precios de transferencia*

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

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2023 y 2022, 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 2023.

**(22) Información por segmentos**

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

	Segmentos de Operación					Total
	2023	Vivienda 2022	2023	Hoteles 2022	2023	
Ventas de bienes y servicios	95,052,332	77,154,682	4,320,200	3,985,842	99,372,532	81,140,524
Costo de las ventas	75,522,712	59,922,308	1,364,736	1,442,235	76,887,448	61,364,543
Ganancia bruta en ventas	19,529,620	17,232,374	2,955,464	2,543,607	22,485,084	19,775,981
% de costo sobre ventas	79%	78%	32%	36%	77%	76%
Otros ingresos de operaciones	3,145,648	2,254,425	657,664	430,413	3,803,312	2,684,838
Gastos de ventas, generales y administrativos	11,511,711	10,902,848	3,534,228	4,254,905	15,045,939	15,157,753
<b>Resultados de las actividades de operación</b>	11,163,557	8,583,951	78,900	(1,280,885)	11,242,457	7,303,066
Costos financieros, neto	265,527	600,698	1,128,657	895,770	1,394,184	1,496,468
<b>Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>	10,898,030	7,983,253	(1,049,757)	(2,176,655)	9,848,273	5,806,598
Impuesto sobre la renta	2,353,883	1,936,986	0	0	2,353,883	1,936,986
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	8,544,147	6,046,267	(1,049,757)	(2,176,655)	7,494,390	3,869,612
Total activos	261,482,945	260,956,402	27,527,407	28,403,358	289,010,352	289,359,760
Total pasivos	97,476,343	100,585,451	31,174,496	33,009,043	128,650,839	133,594,494

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(23) Ingresos de actividades ordinarias**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Venta de viviendas	95,052,332	77,154,682
Hoteles	<u>4,320,200</u>	<u>3,985,842</u>
	<u>99,372,532</u>	<u>81,140,524</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 se encuentra pendiente de dictar sentencia de primera instancia. 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.

Este caso se encuentra en Apelación ante el Tribunal superior y no existe elementos probatorios en contra de SUCASA, que logre determinar que estas acciones pudieran ocasionar daños o perjuicios por B/. 5,000,000. Actualmente el caso se encuentra en apelación.

**(25) Incentivos fiscales para actividades turísticas**

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

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. se fundamentan en la Ley No.8 del 14 de junio de 1994, reglamentada por el Decreto Ejecutivo 73 de 1995, modificada por el Decreto Ley 4 de 1998, por la cual se promueven las actividades turísticas en la República de Panamá, y por la Resolución de Gabinete No.34 de 28 de abril de 2004, por la cual se declara "Zonas de Desarrollo Turístico de Interés Nacional", entre otras, el área de la Calzada de Amador.

Los incentivos y beneficios incluyen las siguientes exoneraciones: por 20 años el pago del impuesto de inmuebles sobre el terreno que se utilice en la actividad turística, siempre que el derecho sea aplicable; por 15 años el pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística; por 20 años el pago del impuesto de importación, así como el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) que recaigan sobre los materiales, accesorios, mobiliario, equipo y repuestos que se utilicen en el establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en cantidad y calidad suficientes.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

	<u>Valor en Libros Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>2023</u>		<u>Total</u>
			<u>Valor razonable Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>91,882,212</u>	<u>0</u>	<u>84,608,715</u>	<u>7,706,632</u>	<u>92,315,347</u>
			<u>2022</u>		
	<u>Valor en Libros Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Valor razonable Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>98,026,315</u>	<u>0</u>	<u>73,391,123</u>	<u>23,450,823</u>	<u>96,841,946</u>

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 2023, se mantienen certificados de participación negociables por la suma de B/.60,662 (2022: B/.66,512) a su costo, el cual se estima como una aproximación de valor razonable (nota 9).

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

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(27) Gestión de riesgos financieros**

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

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

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

**(i) Marco de administración de riesgos**

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

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

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

**(ii) Riesgo de crédito**

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

Las cuentas por cobrar se detallan de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	7,232,077	3,853,687
Servicios de hotelería	<u>213,266</u>	<u>196,330</u>
	7,445,343	4,050,017
Partes relacionadas	39,698,253	40,193,773
Varias	<u>515,246</u>	<u>292,051</u>
	<u>47,658,842</u>	<u>44,535,841</u>

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
No vencidas	7,308,374	3,917,353
Vencidas a 30 días	50,486	18,669
Vencidas a 60 días	9,557	17,299
Vencidas a más de 90 días	<u>76,926</u>	<u>96,696</u>
	<u>7,445,343</u>	<u>4,050,017</u>
Partes relacionadas	39,698,253	40,193,773
Varias	515,246	292,051
Menos pérdida crediticia esperada	<u>(33,285)</u>	<u>(33,955)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>47,625,557</u>	<u>44,501,886</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	33,955	34,476
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	3,193	3,106
Reversión de provisión	<u>(3,863)</u>	<u>(3,627)</u>
Saldo al final del año	<u>33,285</u>	<u>33,955</u>

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

**(iii) Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo pueda experimentar dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del Grupo para el manejo de la liquidez es el de asegurarse, tanto como sea posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación del Grupo.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**Administración del riesgo de liquidez**

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

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

	Importe en libros	Total	2023		
			Flujos de efectivo contractuales		
			6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Préstamos por pagar	29,162,830	32,677,869	19,057,051	4,194,136	9,426,682
Bonos por pagar, saldo bruto	62,719,382	88,956,612	3,452,150	3,452,150	82,052,312
Pasivos por arrendamientos	2,661,537	2,767,305	307,934	302,575	2,156,796
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>15,357,644</u>	<u>15,357,644</u>	<u>12,096,305</u>	<u>3,261,339</u>	<u>0</u>
	<u>109,901,393</u>	<u>139,759,430</u>	<u>34,913,440</u>	<u>11,210,200</u>	<u>93,635,790</u>

	Importe en libros	Total	2022		
			Flujos de efectivo contractuales		
			6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Préstamos por pagar	45,509,515	49,560,777	11,227,566	15,429,575	22,903,646
Bonos por pagar, saldo bruto	52,216,800	65,913,203	4,030,085	3,844,109	58,039,009
Pasivos por arrendamientos	2,356,233	2,410,506	172,206	174,449	2,063,851
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>14,004,003</u>	<u>14,004,003</u>	<u>10,764,800</u>	<u>3,239,203</u>	<u>0</u>
	<u>114,086,551</u>	<u>131,888,489</u>	<u>26,194,647</u>	<u>22,687,336</u>	<u>83,006,506</u>

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

**(iv) Riesgo de mercado**

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

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas fijas, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 15). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 14).

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(28) Dividendos**

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Año terminado el 31 de diciembre:</b>		
B/.3.45 (2022: B/.5.36) por cada acción	<u>2,900,000</u>	<u>4,500,000</u>

Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2023, fueron por B/.4,462,500 (2022: B/.5,087,400).

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

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

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	15,184,694	0	15,184,694	14,863,404	4,264	317,026
Cuentas por cobrar:						
Clientes	7,445,343	0	7,445,343	7,232,077	0	213,266
Partes relacionadas	39,698,253	(29,578,929)	69,277,182	59,901,398	857,568	8,518,216
Varias	515,246	0	515,246	279,667	230,596	4,983
	<u>47,658,842</u>	<u>(29,578,929)</u>	<u>77,237,771</u>	<u>67,413,142</u>	<u>1,088,164</u>	<u>8,736,465</u>
Menos reserva para posibles cuentas de dudoso cobro	(33,285)	0	(33,285)	(662)	0	(32,623)
<b>Cuentas por cobrar, neto</b>	<b>47,625,557</b>	<b>(29,578,929)</b>	<b>77,204,486</b>	<b>67,412,480</b>	<b>1,088,164</b>	<b>8,703,842</b>
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	34,280,358	0	34,280,358	34,280,358	0	0
Costos de construcción en proceso	52,407,872	0	52,407,872	52,407,872	0	0
Terrenos	6,149,771	0	6,149,771	6,149,771	0	0
Materiales, repuestos y otros	1,286,685	0	1,286,685	1,096,565	0	190,120
<b>Total de inventarios</b>	<b>94,124,686</b>	<b>0</b>	<b>94,124,686</b>	<b>93,934,566</b>	<b>0</b>	<b>190,120</b>
Inversiones en bonos	60,662	(16,105,010)	16,165,672	16,165,672	0	0
Gastos e impuestos pagados por adelantado	1,647,230	0	1,647,230	1,484,441	1,728	161,061
Propiedades de inversión, neto	111,364,482	0	111,364,482	106,218,575	5,145,907	0
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	15,607,489	635,010	14,972,479	3,914,738	0	11,057,741
Activos por derecho de uso	1,739,897	0	1,739,897	0	0	1,739,897
Depósitos en garantía	33,017	0	33,017	24,606	0	8,411
Fondo de cesantía	1,622,638	0	1,622,638	1,499,749	0	122,889
<b>Total de activos</b>	<b>289,010,352</b>	<b>(45,048,929)</b>	<b>334,059,281</b>	<b>305,518,231</b>	<b>6,240,063</b>	<b>22,300,987</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

<u>Pasivos</u>	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S.A.</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	29,162,830	0	29,162,830	29,162,830	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	2,502,323	0	2,502,323	2,307,569	0	194,754
Partes relacionadas	21,349,007	(29,578,929)	50,927,936	26,826,624	2,573,723	21,527,589
Dividendos por pagar	538,011	0	538,011	537,310	0	701
Otras	3,659,420	0	3,659,420	3,278,367	0	381,053
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>28,048,761</b>	<b>(29,578,929)</b>	<b>57,627,690</b>	<b>32,949,870</b>	<b>2,573,723</b>	<b>22,104,097</b>
Gastos acumulados por pagar	1,744,705	0	1,744,705	1,500,399	3,045	241,261
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	409,036	0	409,036	409,036	0	0
Depósitos recibidos de clientes	3,382,740	0	3,382,740	3,226,188	140,000	16,552
Pasivos por arrendamientos	2,661,537	0	2,661,537	899,464	0	1,762,073
Otros pasivos	215,188	0	215,188	189,672	0	25,516
<b>Bonos por pagar:</b>	<b>62,719,382</b>	<b>0</b>	<b>62,719,382</b>	<b>62,719,382</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valores emitidos	306,660	0	306,660	306,660	0	0
Prima neta de costo de emisión	63,026,042	0	63,026,042	63,026,042	0	0
<b>Bonos por pagar, neto</b>	<b>128,650,839</b>	<b>(29,578,929)</b>	<b>158,229,768</b>	<b>131,363,501</b>	<b>2,716,768</b>	<b>24,149,499</b>
<b>Patrimonio</b>						
Acciones comunes	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
Descuento en ventas de acciones	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	161,104,944	0	161,104,944	174,897,097	(6,476,550)	(7,315,603)
Impuesto complementario	(1,089,880)	0	(1,089,880)	(1,076,816)	(155)	(12,909)
Escisión en la inversión	(532,981)	0	(532,981)	(532,981)	0	0
<b>Total del patrimonio</b>	<b>160,359,513</b>	<b>(15,470,000)</b>	<b>175,829,513</b>	<b>174,154,730</b>	<b>3,523,295</b>	<b>(1,848,512)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>289,010,352</b>	<b>(45,048,929)</b>	<b>334,059,281</b>	<b>305,518,231</b>	<b>6,240,063</b>	<b>22,300,987</b>

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

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</b>	<b>Sanno Investors Ltd.</b>	<b>Hoteles del Caribe, S. A.</b>
Ventas de bienes y servicios	99,372,532	0	99,372,532	95,052,332	282,673	4,037,527
Costos de las ventas	76,887,448	0	76,887,448	75,522,712	0	1,364,736
<b>Ganancia bruta en ventas</b>	<b>22,485,084</b>	<b>0</b>	<b>22,485,084</b>	<b>19,529,620</b>	<b>282,673</b>	<b>2,672,791</b>
Otros ingresos de operaciones:						
Ingresos por servicios a partes relacionadas	1,965,548	(26,182)	1,991,730	1,400,825	0	590,905
Ingresos por alquiler	409,947	0	409,947	409,947	0	0
Otros ingresos operacionales	1,427,817	0	1,427,817	1,361,058	69,898	(3,139)
<b>Total de otros ingresos</b>	<b>3,803,312</b>	<b>(26,182)</b>	<b>3,829,494</b>	<b>3,171,830</b>	<b>69,898</b>	<b>587,766</b>
Gastos de ventas, generales y administrativos	15,045,939	(26,182)	15,072,121	11,681,664	301,695	3,088,762
<b>Resultados de las actividades de operación</b>	<b>11,242,457</b>	<b>0</b>	<b>11,242,457</b>	<b>11,019,786</b>	<b>50,876</b>	<b>171,795</b>
Costos financieros, neto:						
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	197,027	0	197,027	197,027	0	0
Intereses sobre financiamientos bancarios	(827,517)	0	(827,517)	(160,205)	0	(667,312)
Intereses sobre bonos	(658,109)	0	(658,109)	(196,764)	0	(461,345)
Amortización de costos de emisión de bonos	(105,585)	0	(105,585)	(105,585)	0	0
<b>Total de costos financieros, neto</b>	<b>(1,394,184)</b>	<b>0</b>	<b>(1,394,184)</b>	<b>(265,527)</b>	<b>0</b>	<b>(1,128,657)</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>9,848,273</b>	<b>0</b>	<b>9,848,273</b>	<b>10,754,259</b>	<b>50,876</b>	<b>(956,862)</b>
Impuesto sobre la renta	(2,353,883)	0	(2,353,883)	(2,353,883)	0	0
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>7,494,390</b>	<b>0</b>	<b>7,494,390</b>	<b>8,400,376</b>	<b>50,876</b>	<b>(956,862)</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.



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

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</b>	<b>Sanno Investors Ltd.</b>	<b>Hoteles del Caribe, S. A.</b>
<b>Contribuciones y distribuciones a los accionistas</b>						
Acciones comunes:						
Saldo al inicio y final del año	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado:						
Saldo al inicio y final del año	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
Descuento en venta de acciones:						
Saldo al inicio y final del año	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
<b>Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)</b>						
Saldo al 1 de enero de 2023	156,510,554	0	156,510,554	169,396,721	(6,527,426)	(6,358,741)
Utilidad (pérdida) neta	7,494,390	0	7,494,390	8,400,376	50,876	(956,862)
Total de resultados integrales del período	7,494,390	0	7,494,390	8,400,376	50,876	(956,862)
Dividendos declarados	(2,900,000)		(2,900,000)	(2,900,000)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	161,104,944	0	161,104,944	174,897,097	(6,476,550)	(7,315,603)
<b>Escisión en la inversión:</b>						
Saldo al inicio y final del año	(532,981)	0	(532,981)	(532,981)	0	0
<b>Impuesto complementario</b>						
Saldo al inicio	(1,089,737)	0	(1,089,737)	(1,076,816)	(155)	(12,766)
Aumento	(143)	0	(143)	0	0	(143)
Saldo al final del año	(1,089,880)	0	(1,089,880)	(1,076,816)	(155)	(12,909)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>160,359,513</b>	<b>(15,470,000)</b>	<b>175,829,556</b>	<b>174,154,730</b>	<b>3,523,295</b>	<b>(1,848,369)</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.



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

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

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



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

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES I - III

---

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ingresos y Gastos	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 9

---



Tel: +506 279 9700  
Fax: +507 236 4143  
www.bdo.com.pa

Edificio BDO  
Urb. Los Angeles, Ave. El Paical  
Panamá, Rep. de Panamá

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

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

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) (“el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

### *Base de la Opinión*

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

### *Asunto de Énfasis*

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

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

I



Tel: +506 279 9700  
Fax: +507 236 4143  
www.bdo.com.pa

Edificio BDO  
Urb. Los Angeles, Ave. El Paical  
Panamá, Rep. de Panamá

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.



Tel: +506 279 9700  
Fax: +507 236 4143  
www.bdo.com.pa

Edificio BDO  
Urb. Los Angeles, Ave. El Paical  
Panamá, Rep. de Panamá

Señores

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

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencias suficientes y apropiadas en revelación con la información financiera de las entidades o actividades del negocio del Fiduciario para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso.

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

#### *Otros requerimientos legales y reglamentarios*

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

BDO

28 de febrero de 2024.  
Panamá, República de Panamá.

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

**Fideicomiso de Garantía**

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

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**Estado de Situación Financiera**

**Al 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

	Nota	2023	2022
<b>Activos:</b>			
Depósitos en bancos	4	<u>5,014</u>	<u>231,640</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>5,014</u></u>	<u><u>231,640</u></u>
<b>Patrimonio:</b>			
Aportes del fideicomitente		4,865	232,349
Resultados acumulados		<u>149</u>	<u>(709)</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u><u>5,014</u></u>	<u><u>231,640</u></u>

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

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

**Estado de Ingresos y Gastos**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

	2023	2022
<b>Ingresos por:</b>		
Intereses sobre depósitos en banco	863	925
<b>Total de ingresos por intereses</b>	<u>863</u>	<u>925</u>
<b>Gastos de operaciones:</b>		
Gastos bancarios	5	25
Impuestos de ITBMS	-	2
<b>Total de gastos</b>	<u>5</u>	<u>27</u>
<b>Excedente de ingresos sobre gastos</b>	<u><u>858</u></u>	<u><u>898</u></u>

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



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

**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

	Aportes de fideicomitente	Resultados acumulados	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	232,349	(1,607)	230,742
Excedente de ingresos sobre gastos	-	898	898
Saldo al 31 de diciembre de 2022	232,349	(709)	231,640
Aportes al patrimonio	724	-	724
Retiros al patrimonio	(228,208)	-	(228,208)
Excedente de ingresos sobre gastos	-	858	858
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>4,865</u>	<u>149</u>	<u>5,014</u>

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

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

**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

	Nota	2023	2022
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Excedente de ingresos sobre gastos		858	898
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre gastos y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(863)	(925)
<b>Efectivo generado de operaciones</b>			
Intereses recibidos		863	925
<b>Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>858</u>	<u>898</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Aportes del fideicomitente		724	-
Retiros del fideicomitente		(228,208)	-
<b>Flujo de efectivo neto usado en las actividades de financiamiento</b>		<u>(227,484)</u>	<u>-</u>
<b>Disminución (aumento) neto de efectivo</b>		<b>(226,626)</b>	<b>898</b>
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		<u>231,640</u>	<u>230,742</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del año	4	<u><u>5,014</u></u>	<u><u>231,640</u></u>

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

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

---

**1. Información general**

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

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

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

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

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

- Los fondos que sean depositados en las cuentas fiduciarias.
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y de los Garantes Hipotecarios y cuyo valor de mercado, según avalúo por un valuador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo total de las obligaciones garantizadas.
- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de Banistmo Investment Corporation S.A., por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras construidas.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

---

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

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 147%, (2022: 146%) la cual resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación de los bonos.

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

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 26 de febrero de 2024.

**2. Base de preparación**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

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

**2.2 Base de medición**

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

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

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

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

**3.1 Activos financieros**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

---

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

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

**3.2 Derechos sobre bienes inmuebles**

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

**3.3 Derecho sobre pólizas y fianzas**

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

**3.4 Ingresos**

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

**3.5 Gastos**

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

**3.6 Estimaciones y juicios realizados**

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

---

**4. Depósitos en bancos**

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cuentas de ahorro	<u>5,014</u>	<u>231,640</u>

**5. Derechos sobre bienes inmuebles**

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fiduciario mantiene en cuentas de orden sobre bien inmueble a su favor por la suma de B/.12,000,000, a fin de garantizar el pago y el fiel cumplimiento de la obligación.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de venta rápida al 31 de diciembre de 2023 de B/.15,368,535 (2022: B/.15,750,000) según informes de los Avaluadores AIR Avalúos, S. A., con fecha 26 de junio de 2023 y 7 de julio de 2023 (2022: con fecha del mes de febrero del año 2020).

Durante el período 2023, se cancela gravamen hipotecario sobre la finca no. 6382 mediante escritura pública No.23,206 de fecha 2 de octubre de 2023.

**6. Derechos sobre pólizas y fianza**

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso mantiene en cuentas de orden derechos sobre pólizas tipo riesgo de daños físicos directos, a su favor hasta por la suma de B/.0 (2022: B/.14,000,000).

**7. Contingencias**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

---

**8. Impuesto sobre la renta**

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

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

**9. Marco regulatorio**

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985.

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

Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.



**PARA MÁS INFORMACIÓN:**

**Carlos Pinto A.**

+507 279-9734  
carlos.pinto@bdo.com.pa

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

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

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





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

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

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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

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

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

---

**Contenido**

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, cambios en el patrimonio y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

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

### **Base de la Opinión**

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

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

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

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

## **Otra Información**

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

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

## **Énfasis en el asunto**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nosotros también:

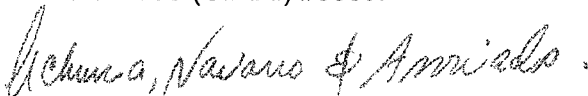
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra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

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

#### Otros requerimientos legales de información

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

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



21 de marzo de 2024  
Panamá, República de Panamá



Luis Oscar Navarro  
Socio  
C.P.A. 3359

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

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Activo:</b>			
Derecho real de hipoteca	4	<u>24,764,000</u>	<u>24,189,000</u>
<b>Total de activo</b>		<u><b>24,764,000</b></u>	<u><b>24,189,000</b></u>
<b>Patrimonio:</b>			
Aportes del fideicomitente		<u>24,764,000</u>	<u>24,189,000</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u><b>24,764,000</b></u>	<u><b>24,189,000</b></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>Aportes del fideicomitente</u>	<u>Total de patrimonio</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>24,749,006</b>	<b>24,749,006</b>
Retiros al patrimonio	3.4.	(560,006)	(560,006)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>24,189,000</b>	<b>24,189,000</b>
Aportes al patrimonio	3.3.	575,000	575,000
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>		<b>24,764,000</b>	<b>24,764,000</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

## **1. Información general**

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente Emisor") y MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario (TP11 – 169), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010 y Escritura Pública No.27,234 de 21 de diciembre de 2010 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de: a) la emisión de bonos corporativos rotativos de hasta B/.20,000,000, cuyo registro y oferta pública fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución CNV No.495-10 de 26 de noviembre de 2010.

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

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

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y/o el Garante Hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. (Ver Nota No.4).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.24,764,000 (2022: B/.24,189,000) de los cuales la suma de B/.24,764,000 (2022: B/.24,189,000) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.4.

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 139% (2022: 277%), la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

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

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



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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

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

**2.1. Base de medición**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

**2.2. Moneda funcional y de presentación**

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

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

**3.1. Estimaciones y juicios realizados**

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

**3.2. Derecho real de hipoteca**

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

**3.3. Aportes al Fideicomiso**

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

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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**3.4. Retiros de aportes al Fideicomiso**

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

**4. Derecho real de hipoteca**

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

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.24,764,000 (2022: B/.24,189,000) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A y Avaistmo con fechas de marzo 2022 y abril 2021.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Derecho real de hipoteca	<u>24,764,000</u>	<u>24,189,000</u>

**5. Impuesto sobre la renta**

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes el Fideicomiso constituido conforme a la Ley que generan rentas gravables. El Fideicomiso constituido de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**6. Marco regulatorio**

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

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

**7. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 21 de marzo de 2024.

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

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

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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

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

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

---

**Contenido**

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### **Opinión**

Hemos auditado el estado financiero del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228), (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

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

### **Base de la Opinión**

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

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

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

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

## **Otra Información**

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

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

## **Énfasis en el asunto**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nosotros también:

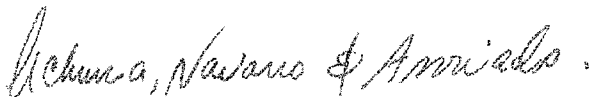
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra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

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

#### **Otros requerimientos legales de información**

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

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



21 de marzo de 2024  
Panamá, República de Panamá



Luis Oscar Navarro  
Socio  
C.P.A. 3359



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

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Activo</b>			
Derechos real de hipoteca	5	<u>43,868,002</u>	<u>44,768,002</u>
<b>Total de activo</b>		<u><b>43,868,002</b></u>	<u><b>44,768,002</b></u>
<b>Patrimonio:</b>			
Aportes del fideicomitente		<u>43,868,002</u>	<u>44,768,002</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u><b>43,868,002</b></u>	<u><b>44,768,002</b></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>Aportes del fideicomitente</u>	<u>Total de patrimonio</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>54,624,502</b>	<b>54,624,502</b>
Retiros al patrimonio	3.4.	(9,856,500)	(9,856,500)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>44,768,002</b>	<b>44,768,002</b>
Retiros al patrimonio	3.4.	(900,000)	(900,000)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>		<b>43,868,002</b>	<b>43,868,002</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**1. Información general**

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

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

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

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

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- Bienes consistentes en sumas de dinero en efectivo. (Ver Nota No.4).
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y/o el Garante hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. (Ver Nota No.5).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.43,868,002 (2022: B/.44,768,002 de los cuales la suma de B/.43,868,002 (2022: B/.44,768,002) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 131% (2022: 142%), la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

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

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

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

### **2.1. Base de medición**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP12 - 228) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**3.3. Aportes al fideicomiso**

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

**3.4. Retiros de aportes al fideicomiso**

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

**4. Depósito en banco**

Al 31 de diciembre de 2023, los depósitos en banco se componen de lo siguiente

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósito en banco	<u>-</u>	<u>-</u>

No se entregaron durante el año 2023 y 2022 sumas de dinero en efectivo al Agente Fiduciario para formar parte de los bienes fiduciarios.

**5. Derecho real de hipoteca**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Derechos real de hipoteca	<u>43,868,002</u>	<u>44,768,002</u>

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.43,868,002 (2022: B/.44,768,002) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. y Avaistmo de fechas mayo 2021, abril 2021 y agosto 2021.

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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**6. Impuesto sobre la renta**

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

**7. Marco regulatorio**

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

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

**8. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 21 de marzo de 2024.



=====DECLARACIÓN JURADA=====

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los seis (6) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ante mi TATIANA PITY BETHANCOURT, Notaria Pública novena Del Circuito De Panamá, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos siete- ciento uno (8-707-101).-----

Comparecieron personalmente: GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN, varón, panameño, mayor de edad, casado, Ingeniero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos treinta y dos – trescientos ochenta y cinco (8-232-385); VICTOR ISRAEL ESPINOSA PINZON, varón, panameño, mayor de edad, soltero, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número seis- setenta y seis- doscientos noventa (6-76-290); DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos cincuenta y tres-dos mil doscientos setenta y cuatro (8-753-2274), en sus calidades de Presidente y Gerente General, Tesorero, Secretario, respectivamente de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., cero veintidós mil sesenta y siete (022067), rollo mil setenta y cuatro (1074), imagen cuatrocientos treinta y seis (436) de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Publico, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo Siete- cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento de lo siguiente:- a.) Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado financiero anual correspondiente al periodo del primero (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -b ) ) Que a sus juicios, los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a

la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.- c.) Que a sus juicios los estados financieros anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** y subsidiarias para el periodo correspondiente del Primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).- d.) Que los firmantes:- d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;--d.--2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-- d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros.-- d.4 Han presentado en los estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-- e.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** lo siguiente:-----

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

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





CEBALLOS, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos noventa y dos – novecientos quince (8-292-915) y LEYDY LOIDSA CASTILLO PEÑALBA, con cédula de identidad personal número nueve- setecientos catorce- dos mil veintiocho (9-714-2028), la encontraron conforme, impartieron su aprobación y par constancia la firman todos juntos con los testigos antes mencionados, ante mí, el Notario, que doy fe.-----

  
GUILLERMO ELÍAS QUIJANO DURAN  
Presidente y Gerente General

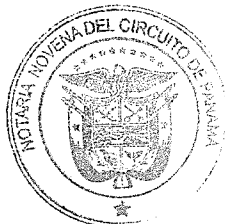
  
VICTOR ISRAEL ESPINOSA PINZON  
Tesorero

  
DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN  
Secretario

  
JESSICA YAMILETH AGUILAR CEBALLOS

  
LEYDY LOIDSA CASTILLO PEÑALBA

  
TATIANA PITY BETHANCOURT  
Notaría Pública novena Del Circuito De Panamá



# Fitch Assigns Unesa and Sucasa at 'A-(pan)', Outlook Stable

Fitch Ratings - San Jose - 21 Nov 2023: Fitch Ratings asignó la calificación nacional de largo plazo de 'A-(pan)' con Perspectiva Estable a Unión Nacional de Empresas, S.A. (Unesa o el Grupo). Al mismo tiempo asignó a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (Sucasa) calificación nacional de 'A-(pan)' con Perspectiva Estable, calificación de 'A(pan)' a los Programas de Bonos Corporativos, y calificación de corto plazo de 'F1(pan)' a los Programas Rotativos de Valores Comerciales Negociables (VCN).

Las calificaciones de Unesa y Sucasa incorporan la posición de mercado buena dentro del sector de construcción y venta de viviendas, caracterizado por ser altamente cíclico, mitigado en parte por la diversificación de ingresos del Grupo. Unesa, además, mantiene operaciones en otros sectores que aportan cerca de 40.0% del EBITDA consolidado. Las calificaciones consideran la expectativa de Fitch de que el Grupo mantendrá un apalancamiento bruto alto durante 2023 y 2024, por encima de 6.0 veces (x), y que mejorará a partir de 2025, en un rango adecuado de entre 4.0x y 6.0x. Asimismo, incorporan la expectativa de que el Grupo mantendrá el margen EBITDA cercano a 13.5% en promedio y un flujo de fondos libre (FFL) de neutral a negativo durante el horizonte de calificación.

## FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

**Posición de Mercado Buena:** Unesa, a través de su subsidiaria Sucasa, ha logrado mantener una posición de mercado estable durante los últimos cinco años, siendo el segundo participante más importante en Panamá, en términos de unidades vendidas (cerca de 10.6% del mercado) e ingresos por venta (en torno a 6.0% del mercado). Además, es el líder en los segmentos de venta que van desde los USD50 mil hasta los USD180 mil por unidad. Fitch incorpora en su caso base que la compañía mantendrá su posición competitiva durante el horizonte de calificación.

**Diversificación de Ingresos:** Unesa cuenta con una diversificación de ingresos por unidad de negocio y por segmento de venta, que le permite atenuar ciclos adversos en la industria de vivienda (75.0% de los ingresos del grupo). Unesa mantiene operaciones en el sector de restaurantes, hoteles, bienes raíces (comercial e industrial) y financiero que, en conjunto, aportan cerca de 40.0% del EBITDA consolidado. Además, tiene diversificación de ventas por rangos de precio de viviendas, en dos segmentos principales (bajo y medio) que van desde los USD50 mil a los USD180 mil. Asimismo, el Grupo muestra una exposición alta a las regiones de Tocumen y Las Cumbres, donde se concentraron 91.0% de las ventas en 2022.

**Apalancamiento Alto:** Al 30 de junio de 2023, el apalancamiento del Grupo, medido como deuda total a EBITDA, fue de 7.7x (2022: 6.8x), considerado alto para la calificación. El incremento en el

apalancamiento se debe principalmente a márgenes operativos menores durante el primer semestre de 2023, como resultado de presiones en precios por la oferta alta de inventario inmobiliario, y costos altos de materiales de construcción. Fitch estima que el apalancamiento se mantendrá alto durante 2023 y 2024, levemente superior a 6.0x, y posteriormente mejorará a un rango acorde con la calificación, de entre 4.0x y 6.0x, conforme se estabilicen los márgenes operativos.

**FFL Neutral a Negativo:** Fitch espera que el Grupo mantenga una generación de neutral a negativa de FFL de 2023 a 2026, que incluye las inversiones de capital y pagos de dividendos. Durante este período se incorpora una mejora gradual en el margen EBITDA, que en promedio será cercano a 13.5%, y se espera que el Grupo mantenga niveles robustos de efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos a plazo).

**Garantía de los Bonos:** Fitch considera que la existencia de fideicomisos de garantía para los bonos colocados proporciona a los tenedores de los títulos una protección mayor respecto a otros acreedores sin garantías de Sucasa. Los bonos están respaldados por la cesión de hipotecas en primer grado sobre inmuebles propiedad de Unesa y subsidiarias, lo que brinda tanto una separación de las garantías como una agilidad mayor en el proceso de ejecución. El valor de los inmuebles hipotecados debe cubrir como mínimo 125.0% del saldo del capital de los bonos emitidos y en circulación. Al 30 de junio de 2023, la cobertura representó 130.0% con respecto al saldo de capital. También, los activos libres de gravamen representaron cerca de 80.0% de los activos totales consolidados.

**Vínculo entre Matriz y Subsidiaria:** Fitch considera que existe un vínculo entre Unesa y su subsidiaria Sucasa, y que Unesa posee un perfil crediticio más fuerte. Con base en la evaluación de los factores de vinculación de Fitch, se determinó que existen incentivos legales altos entre ambas compañías dado que la matriz garantiza los bonos emitidos por la subsidiaria. Además, los incentivos estratégicos y operacionales son altos debido a que la subsidiaria aporta cerca de 75.0% de los ingresos y 68.0% del EBITDA del Grupo, y la estructura de este está completamente integrada. De esta forma, los factores de vinculación permiten igualar el perfil crediticio de Sucasa con el de su matriz Unesa.

## **SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN**

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

--un indicador de apalancamiento bruto consolidado, medido como deuda a EBITDA, inferior a 4.0x de forma consistente;

--un indicador de apalancamiento bruto consolidado ajustado, medido como deuda a EBITDA ajustado (excluye gasto por intereses de los costos), inferior a 3.5x de manera consistente;

--un indicador de apalancamiento neto consolidado, medido como deuda neta de efectivo y

equivalentes a EBITDA, inferior a 3.0x de forma sostenida;

--una generación positiva de FFL a lo largo del ciclo;

--márgenes operativos superiores a 15.0% de manera sostenida.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

--un indicador de apalancamiento bruto consolidado, medido como deuda a EBITDA, superior a 6.0x de forma consistente;

--un indicador de apalancamiento bruto consolidado ajustado, medido como deuda a EBITDA ajustado (excluye gasto por intereses de los costos), superior a 5.5x de manera consistente;

--un indicador de apalancamiento neto consolidado, medido como deuda neta de efectivo y equivalentes a EBITDA, superior a 5.0x de forma sostenida;

-- pérdida de competitividad de la empresa que se refleje en un deterioro de márgenes operativos por debajo del punto de equilibrio;

--FFL negativo sostenido que debilite el perfil financiero y de liquidez.

## **DERIVACIÓN DE CALIFICACIÓN**

Las calificaciones de ambas compañías reflejan la posición de mercado buena y la diversificación de ingresos, que atenúa la exposición a un sector altamente cíclico (vivienda), así como niveles apalancamiento elevados, y una generación neutral a negativa de FFL.

En comparación con pares dentro de la categoría A(pan), como Latsons Realty Investment Company, S.A. (Latsons Realty) [A-(pan) Perspectiva Estable], Rey Holdings Corp. y Subsidiarias (Rey Holdings) [A(pan) Perspectiva Estable] y Supermercados Xtra S.A. (Xtra) [A+(pan) Perspectiva Estable], Unesa mantiene una escala de ingresos mayor que Latsons Realty, pero menor que Rey Holdings y Xtra.

Además, el apalancamiento bruto superior a 7.0x de Unesa compara negativamente con Latsons Realty, Rey Holdings y Xtra. Finalmente, la mayor parte de los ingresos de Unesa provienen de una industria considerada más riesgosa que la de sus pares de calificación, compañías que se desempeñan en bienes raíces industriales o comercio minorista de bienes esenciales, que es por naturaleza más defensiva.

## **SUPUESTOS CLAVE**

Los supuestos clave empleados por Fitch para el caso de calificación de Unesa y Sucasa son:

--los ingresos tienen un crecimiento anual compuesto de 6.7%, donde el sector vivienda representa en promedio 76.5% de los ingresos;

--el margen EBITDA promedio de 2023 a 2026 es de 13.5%;

--el apalancamiento bruto se mantiene por encima de 6.0x en 2023 y 2024, y mejora a partir de 2025 a niveles inferiores a 6.0x;

--capex de 2023 a 2026 cercano a USD27 millones;

--se pagan dividendos de 2023 a 2026 que representan 40.0% de la utilidad del año anterior.

## **LIQUIDEZ Y ESTRUCTURA DE LA DEUDA**

**Liquidez Buena:** Al 30 de junio de 2023, el Grupo tenía efectivo y equivalentes por USD10.2 millones, y depósitos a plazo (con vencimiento igual o menor que un año) por USD26.9 millones. A la misma fecha, la deuda consolidada fue de USD102.1 millones, de los cuales USD35.8 millones eran de corto plazo, conformados principalmente por VCN por USD27.7 millones; estos forman parte de programas revolventes con un valor autorizado conjunto de USD35 millones. Fitch considera que la liquidez del Grupo es buena dada la posición de efectivo y depósitos a plazo con respecto a la deuda de corto plazo. Además, mantiene programas revolventes de bonos, con un monto autorizado total de USD77 millones y una disponibilidad cercana a USD11.7 millones, además de inversiones en bonos y acciones por USD82.7 millones, que le brindan solvencia en caso de ser requerido.

## **PERFIL DEL EMISOR**

Unesa es una sociedad tenedora (*holding*) de un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. La actividad con mayores ingresos históricos que realiza el Grupo es la de desarrollo, construcción y promoción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por Sucasa. También tiene operaciones en los sectores de restaurantes, hoteles, bienes raíces (comercial e industrial) y financiero.

## **PARTICIPACIÓN**

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es), entidad(es) u operadora(s) calificado(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

## **CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL**

--Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 29, 2022);

--Metodología de Vínculo de Calificación entre Matriz y Subsidiaria (Julio 13, 2023);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

## **INFORMACIÓN REGULATORIA**

NOMBRE DEL EMISOR O ENTIDAD: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

LINK DEL SIGNIFICADO DE LA CALIFICACIÓN: Las definiciones de calificación de Panamá las pueden encontrar en el sitio <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america> bajo el apartado de “Definiciones de Calificación de Panamá”.

FECHA CIERTA (FECHA DE CORTE) DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA UTILIZADA

--NO AUDITADA: 30/junio/2023

--AUDITADA: 31/diciembre/2022

FECHA DEL ACUERDO DEL COMITÉ DE CALIFICACIÓN: 21/noviembre/2023

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA

CLASE DE TÍTULOS:

--Bonos Corporativos Rotativos (Bonos)

--Valores Comerciales Negociables Rotativos (VCN)

SERIES:

--Bonos: podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.

--VCN: podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.

MONEDA: USD

MONTO:

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2012: hasta USD45 millones;

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2010: hasta USD20 millones;

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2006: hasta USD12 millones;

--Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2008: hasta USD25 millones;

--Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2005: USD10 millones.

FECHA DE VENCIMIENTO:

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2012: hasta 12 años;

- Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2010: hasta 10 años;
- Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2006: hasta 10 años;
- Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2008: hasta 1 año;
- Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2005: hasta 1 año

#### TASA DE INTERÉS:

- Bonos: será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable.
- VCN: será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable.

#### PAGO DE INTERESES:

- Bonos: trimestralmente
- VCN: trimestralmente

#### PAGO DE CAPITAL:

- Bonos: el emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 24 meses (Programa 2006) o 36 meses (Programas 2010 y 2012) para los programas 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.
- VCN: al vencimiento.

#### REDENCIÓN ANTICIPADA: Permitida

#### GARANTÍAS:

- Bonos: crédito general del emisor, garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unesa y sus subsidiarias. El emisor podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un fideicomiso de garantía. Los bienes del fideicomiso podrán consistir en i) bienes muebles como efectivo y/o valores registrados, 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, o iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles.

USO DE LOS FONDOS: adquisiciones, inversiones de capital y financiamiento de capital de trabajo.

“UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISIÓN”.

#### **Fecha del Comité de Clasificación Relevante**

25 October 2023

Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A.

ENac LP

A-(pan) Rating Outlook Stable

Nueva Calificación

ENac CP

F1(pan)

Nueva Calificación

senior secured

ENac LP

A(pan)

Nueva Calificación

senior unsecured

ENac CP

F1(pan)

Nueva Calificación

Union Nacional de Empresas, S.A.

ENac LP

A-(pan) Rating Outlook Stable

Nueva Calificación

[View additional rating details](#)

## **Fitch Ratings Analysts**

**Eduardo Trejos**

Associate Director

Analista Líder

+506 4104 7037

[eduardo.trejos@fitchratings.com](mailto:eduardo.trejos@fitchratings.com)

Fitch Costa Rica Calificadora de Riesgo S.A.



Escazú Village, Torre Corporativa II, WeWork, piso 2, San Jose

**Oscar Alvarez**

Senior Analyst

Analista Secundario

+52 81 4161 7090

oscar.alvarez@fitchratings.com

**Alberto Moreno Arnaiz**

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7033

alberto.moreno@fitchratings.com

**Media Contacts**

**Elizabeth Fogerty**

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en [www.fitchratings.com/site/centralamerica](http://www.fitchratings.com/site/centralamerica).

**PARTICIPATION STATUS**

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

**Applicable Criteria**

**Applicable Models**

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

Corporate Monitoring & Forecasting Model (COMFORT Model), v8.1.0 (1)

**Additional Disclosures**

Solicitation Status

Endorsement Policy

**Endorsement Status**

Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A.	-
Union Nacional de Empresas, S.A.	-