



Construyendo Proyectos de Vida

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de marzo 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; CNV-35 de 11 de febrero de 2011 de Bonos Corporativos por el monto de B/.10,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/.45,000,000 (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

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

CONTACTO DEL EMISOR: Lic. Víctor Espinosa

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

DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: vespinos@unesa.com

WEB SITE: www.unesa.com

I PARTE

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

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de marzo de 2023, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 1.61 (Activo Circulante/Pasivo Circulante), inferior al 1.74 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. Cabe destacar que la relación favorable se da en momentos en que las actividades económicas del país continúan viéndose afectadas por la pandemia del COVID-19 y posteriormente la invasión de Rusia a Ucrania.

Nuestros Activos Corrientes se afectan principalmente por el Efectivo y equivalentes, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo sumó B/.2,010,774, reflejando una disminución de B/.3,064,643 (-60.38%) al compararlo con los B/.5,075,417 que se tenía al trimestre anterior. Durante este trimestre, se redujo el monto de Efectivo y Depósitos a Plazo Fijo para realizar trabajos de urbanización y construcción de viviendas.

Los valores de las construcciones en proceso y viviendas terminadas sumaron al 31 de marzo de 2023 B/.95,481,039, comparado con los del 31 de diciembre de 2022 que sumaban B/.91,979,562, lo cual representó un aumento de B/.3,501,477 (3.81%). Este aumento corresponde a la aceleración del ritmo de construcción durante este trimestre.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de marzo de 2023 sumaban B/.4,012,682 y correspondían, 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, por lo que se refleja una leve disminución de B/.37,335 (-0.92%). 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 marzo de 2023 era de B/.69,984,256 lo cual representó un aumento de B/.5,598,762 (8.70%) comparado al del 31 de diciembre de 2022. Este aumento en el pasivo corriente se da principalmente por el incremento en préstamos y dividendos por pagar.

Al 31 de marzo de 2023 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.33,627,444, representando un aumento de B/.2,784,343 (9.03%) comparado al 31 de diciembre de 2022.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de marzo de 2023 ascendió a la suma de B/.4,351,656, reflejando un aumento de B/.250,261 (6.10%) 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.

RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de marzo de 2023 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.153,079,969, reflejando una disminución de B/.2,685,297 (-1.72%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre de 2022. Esta disminución corresponde a la diferencia entre la utilidad neta del trimestre y los dividendos declarados.

Los valores totales de los activos al 31 de marzo de 2023 sumaban B/.290,272,179, representando un leve aumento de B/.912,419 (0.32%), comparado con los que reflejamos al 31 de diciembre de 2022, que era de B/.289,359,760. Este aumento durante el primer trimestre de 2023 se debe principalmente al aumento en construcciones en proceso, producto de la aceleración del ritmo de construcción.

Al 31 de marzo de 2023, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.116,387,307, representado una leve disminución de B/.1,080,160 (-0.92%), comparado con B/.117,467,467 que teníamos al 31 de diciembre de 2022. Esta disminución se da principalmente por reclasificaciones de terrenos. 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 mediano y largo plazo.

El total de los pasivos al 31 de marzo de 2023 sumó B/.137,192,210 representando un aumento de B/.3,597,716 (2.69%) comparado con lo reportado al trimestre anterior, que fue B/.133,594,494. Este aumento se da principalmente por el aumento en los valores emitidos para financiar la adquisición de un terreno.

La razón deuda/patrimonio fue de 0.90, un aumento en comparación con la que reflejamos al trimestre anterior, que era 0.86. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de SUCASA.

B. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Al cierre del primer trimestre de 2023 aún se percibe el impacto económico causado por la pandemia en el país, principalmente en el desempleo, presionando la capacidad de generación de ingresos de la empresa. Además del impacto en los ingresos, otros factores como la continuación de la guerra en Ucrania y las interrupciones en las cadenas de suministros a nivel mundial han provocado el aumento de los costos de producción de nuestras unidades de negocio.

Los ingresos totales para el primer trimestre de 2023 sumaron B/.21,351,730 lo cual representó un aumento de B/.2,265,305 (11.87%) al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/.19,086,425, y una disminución de -3.99% al compararlos con el primer trimestre de 2022. Durante este trimestre los segmentos de Viviendas y Hoteles se mantuvieron operando con normalidad.

Asimismo, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.214,846, mientras que durante el trimestre anterior fue de B/.1,121,641, reflejando una disminución de B/.906,795 (-80.85%). Al comparar los resultados con los del primer trimestre de 2022, hubo una disminución del -87.57%. La unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por las de hoteles, que tuvo pérdidas durante el primer trimestre de 2023.

Durante el primer trimestre de 2023 las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 1.01%, una disminución en comparación con el trimestre anterior que tuvo margen positivo de 5.88%, y con el primer trimestre de 2022, que tuvo un margen positivo de 7.77%. 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 y sobre los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre de 2023 ascendieron a B/.20,065,308, reflejando un aumento de B/.2,033,047 (11.27%) al compararlas con las del trimestre anterior, y una disminución del -5.15% al compararlas con las ventas del primer trimestre de 2022 (B/.21,154,268). Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción en el país. Este ciclo puede variar en la medida que se atrase la construcción, y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos, planos, y actas requeridas por las instituciones públicas nacionales y municipales. La venta de viviendas representó 93.98% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al primer trimestre de 2023.

Al cierre de este trimestre la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.358,137, reflejando una disminución de B/.988,123 (-73.40%) comparado con el trimestre anterior, y una disminución del -85.54% al comparar con la ganancia del primer trimestre de 2022 (B/.2,476,570). La actividad tuvo un margen positivo de 1.78%, mientras que durante el trimestre anterior fue de 7.47%. Asimismo, la utilidad neta representó el 166.69% del total de las utilidades del Grupo SUCASA. El margen de la unidad de vivienda ha venido reduciéndose durante los últimos años debido a la presión sobre los precios por la alta oferta de inventario inmobiliario y la desaceleración económica que se percibía desde antes de la pandemia, lo cual afectaba la capacidad de compra de los clientes. Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos laborales a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y, durante los últimos trimestres, el aumento significativo en el costo de materiales de construcción. Estos elementos han confluído en la compresión de los márgenes de la unidad, ya que sigue existiendo una presión en los costos y precios de las viviendas y apartamentos que construimos.

HOTELES

Durante el primer trimestre de 2023 se mantuvieron operando totalmente el hotel Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro y el hotel de Amador. El hotel de Playa Tortuga está bajo un acuerdo de alquiler con opción a compra, que incluye una inversión económica importante en sus infraestructuras.

Nuestros hoteles cerraron el primer trimestre de 2023 con ingresos de B/.1,286,422 lo cual representó un aumento de B/.232,258 (22.03%) al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/.1,054,164, y un aumento del 18.49% al compararlos con los obtenidos en el primer trimestre de 2022 (B/.1,085,668). Los ingresos de los hoteles representaron el 6.02% del total de los ingresos del Grupo SUCASA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (B/-143,291), representando una disminución de (-36.21%) sobre la del trimestre anterior y una disminución del -80.84% al compararla con la pérdida del primer trimestre de 2022. Durante los últimos trimestres, las actividades turísticas han dado algunas señales de recuperación, aunque aún continuaban afectadas por la desaceleración económica que vive el país y gran parte del mundo.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

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

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

Adicionalmente, como resultado de la desaceleración en el crecimiento económico durante los últimos años, lo cual afecta la demanda, y por el alto nivel de construcciones que se desarrollaban desde 2016, se comenzó a reflejar en el mercado un exceso de viviendas que no pudieron ser colocadas, a pesar de que los promotores empezaron a dar descuentos en sus precios que llegaron hasta el 30% para finales del 2019. Según datos de Galería Inmobiliaria, al primer trimestre de 2023, el inventario de propiedades en venta, ya sea en preventa, construcción o terminadas en la ciudad de Panamá ascendía a 15,083 unidades, una disminución del (-6.22%) en comparación con el trimestre anterior. De este total, el inventario de viviendas terminadas estaba en 4,319, lo que representa un 29% del total, el resto correspondiendo a unidades en preventa y construcción. En la medida que se continúe estabilizando la oferta de viviendas, especialmente el inventario de viviendas terminadas, esperamos que se alivie la presión sobre los precios causada por el exceso que existía desde antes de la pandemia.

Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y el aumento significativo en el costo de materiales de construcción y de los insumos, a raíz de las disrupciones en las cadenas de suministros a nivel mundial, situación que se espera se estabilice en los próximos años. Adicionalmente, para controlar el aumento en los precios de los bienes y servicios, se esperan mayores aumentos en las tasas de interés

por parte de la reserva federal de Estados Unidos y otros bancos centrales alrededor del mundo. Esta situación ya se está percibiendo en el mercado local, aumentando los costos de financiamiento de nuestros proyectos y de las viviendas de nuestros clientes, afectando consigo la demanda.

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

A pesar que la caída en el número de visitantes a nuestro país está teniendo un impacto muy negativo en las operaciones de los hoteles, se ha percibido una mejoría que se evidencia en el crecimiento del sector de hoteles y restaurantes, que reflejó un crecimiento de 42.1% durante 2022. Aunque las perspectivas del turismo a corto plazo no son alentadoras, se espera que, con la promoción turística del país, además de otros factores como 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 20 años, cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) confirman que 2021 reflejó un crecimiento de 15.8%. En la medida que se fueron flexibilizando las restricciones sanitarias, la mayoría de las actividades económicas más importantes del país se han venido recuperando, esperándose que esta tendencia continúe durante 2022. El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) estima un crecimiento del PIB de 9% en 2022, mientras que las estimaciones de los organismos internacionales son que la economía crecerá un 4.2% en 2023.

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

II PARTE
INFORMES FINANCIEROS

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

III PARTE
INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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


IV PARTE
CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

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

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

V PARTE
DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día
5 de junio de 2023.


Lic. Diego Quijano Durán
Secretario

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de marzo de 2023

(Estados Financieros no auditados)

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

OKM de

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

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

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

Anexo

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

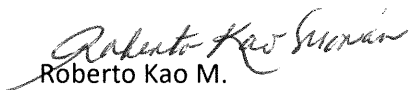


INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

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

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 31 de marzo de 2023, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.


Roberto Kao M.

C.P.A. 1550



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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de Marzo de 2023

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2023</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2022</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	2,010,774	5,075,417
Cuentas por cobrar:			
Clientes	27	4,012,682	4,050,017
Compañías afiliadas	5	41,808,627	39,953,330
Partes relacionadas	5	0	240,443
Varias		215,505	292,051
		<u>46,036,814</u>	<u>44,535,841</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	27	(33,955)	(33,955)
Cuentas por cobrar, neto		<u>46,002,859</u>	<u>44,501,886</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	22,531,969	27,706,583
Costos de construcción en proceso	7	72,949,070	64,272,979
Terrenos	14,15	6,149,771	6,149,771
Materiales, equipos y respuestos		3,110,813	3,190,198
Total de inventarios		<u>104,741,623</u>	<u>101,319,531</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	9	60,662	66,512
Gastos pagados por adelantado	10	1,505,160	1,055,357
Propiedades de inversión, neto	11,14,15	116,387,307	117,467,467
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	12,14,15	15,938,632	16,213,155
Activos por derecho de uso	13	1,821,735	1,849,014
Depósitos en garantía		261,897	261,509
Otros activos		1,541,530	1,549,912
Total de activos		<u><u>290,272,179</u></u>	<u><u>289,359,760</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2023</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2022</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5,14	39,372,836	45,509,515
Cuentas por pagar:			
Proveedores	16	4,351,656	4,101,395
Compañías afiliadas	5	16,935,338	16,686,216
Dividendos por pagar	5	4,710,511	2,100,511
Otras	17	<u>3,229,135</u>	<u>3,969,640</u>
Total de cuentas por pagar		<u>29,226,640</u>	<u>26,857,762</u>
Gastos acumulados por pagar		1,776,398	1,712,308
Ingresos diferidos		32,048	32,324
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		271,550	290,894
Depósitos de clientes	8	4,333,699	3,929,766
Pasivo arrendamiento	18	2,379,763	2,356,233
Impuesto sobre la renta por pagar		0	0
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	15	59,412,109	52,516,800
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		<u>387,167</u>	<u>388,892</u>
Bonos por pagar, neto		<u>59,799,276</u>	<u>52,905,692</u>
Total del pasivo		<u>137,192,210</u>	<u>133,594,494</u>
Compromisos	24		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas, emitidas y en circulación 840,100 en 2022 y 2021		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		153,825,400	156,510,554
Impuesto complementario		(1,089,880)	(1,089,737)
Escisión en la inversión		<u>(532,981)</u>	<u>(532,981)</u>
Total de patrimonio de los accionistas		<u>153,079,969</u>	<u>155,765,266</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>290,272,179</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 periodo terminado el 31 de Marzo de 2023

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ventas de bienes y servicios	22,23	21,351,730	22,239,936
Costo de las ventas		16,997,260	16,074,680
Ganancia bruta en ventas		<u>4,354,470</u>	<u>6,165,256</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	5	132,323	143,610
Ingresos por alquiler		97,941	93,481
Otros ingresos (egresos) operacionales		94,098	184,308
Total de otros ingresos		<u>324,362</u>	<u>421,399</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,19,20	3,676,085	3,856,157
Resultado de las actividades de operación		<u>1,002,747</u>	<u>2,730,498</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,14	(198,952)	(205,445)
Intereses pagados sobre bonos	15	(141,073)	(184,419)
Amortización de costos de emisión de bonos		(20,000)	(33,429)
Total de costos financieros, neto		<u>(360,025)</u>	<u>(423,293)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		642,722	2,307,205
Impuesto sobre la renta, estimado	21	<u>(427,876)</u>	<u>(578,615)</u>
Utilidad neta del periodo		<u>214,846</u>	<u>1,728,590</u>
Utilidad neta por acción		<u>0.26</u>	<u>2.06</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2023

(Expresado en balboas)

<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital pagado adicional</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Escisión en la inversión</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2022	840,100	71,718	(34,388)	157,140,942	(1,089,737)	(532,981)	156,395,654
Resultado integrales:							
Utilidad neta	0	0	0	1,728,590	0	0	1,728,590
Total de los resultados integrales	0	0	0	1,728,590	0	0	1,728,590
Distribuciones a los accionistas							
Dividendos declarados	0	0	0	(4,500,000)	0	0	(4,500,000)
Total de distribuciones a los accionistas	0	0	0	(4,500,000)	0	0	(4,500,000)
Saldo al 31 de marzo de 2022	840,100	71,718	(34,388)	154,369,532	(1,089,737)	(532,981)	153,624,244
Saldo al 1 de enero de 2023	840,100	71,718	(34,388)	156,510,554	(1,089,737)	(532,981)	155,765,266
Resultado integrales:							
Utilidad neta	0	0	0	71,394	0	0	71,394
Total de los resultados integrales	0	0	0	71,394	0	0	71,394
Distribuciones a los accionistas							
Impuesto complementario	0	0	0	0	(143)	0	(143)
Dividendos declarados	0	0	0	(2,900,000)	0	0	(2,900,000)
Total de distribuciones a los accionistas	0	0	0	(2,900,000)	(143)	0	(2,900,143)
Saldo al 31 de marzo de 2023	840,100	71,718	(34,388)	153,681,948	(1,089,880)	(532,981)	152,936,517

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

GA
DG

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de marzo de 2023

(Expresado en Balboas)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		214,846	1,728,590
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	11 y 12	583,699	614,559
Amortización de costos de emisión de bonos		20,000	33,429
Amortización de prima de emisión de bonos		(13,141)	(11,466)
Amortización de activo de derecho de uso	13	27,279	27,211
Costos financieros, neto		340,025	389,864
Gastos de interés por arrendamiento		923	978
Impuesto sobre la renta	21	427,876	578,615
Ganancia en venta de inversiones		(7,292)	(6,533)
Ganancia en venta de activo fijo, neto		(17,999)	(13,300)
		<u>1,576,216</u>	<u>3,341,947</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar y varias		113,881	3,981,464
Inventarios		(1,605,711)	3,453,142
Otros activos		(401,809)	(201,262)
Cuentas y gastos acumulados por pagar		(427,077)	323,477
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		403,657	(728,978)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>(340,843)</u>	<u>10,169,790</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(467,876)	(613,615)
Intereses pagados		(1,178,017)	(1,022,002)
Flujos netos provistos por actividades de operación		<u>(1,986,736)</u>	<u>8,534,173</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Producto de la venta de inversión en bonos		13,142	11,324
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	12	(226,750)	(144,029)
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos		18,000	13,300
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada		(1,855,297)	667,911
Cambios en cuentas por cobrar a otras partes relacionadas		240,443	0
Flujos netos usados en actividades de inversión		<u>(1,810,462)</u>	<u>548,506</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de pasivos por arrendamiento	18	(81,816)	(170,218)
Abonos a obligaciones bancarias	14	(12,536,679)	(13,045,959)
Producto de obligaciones bancarias	14	6,400,000	3,800,000
Producto de pasivos por arrendamientos	18	105,346	0
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	15	9,000,000	6,093,750
Cambio en cuenta por pagar a compañía afiliadas		249,122	(51,548)
Pago de impuesto complementario		(143)	0
Pagos de costos de emisión de bonos		(8,584)	(31,178)
Bonos redimidos y abonos	15	(2,104,691)	(1,990,521)
Dividendos pagados	28	(290,000)	(1,752,400)
Flujos netos provistos (usados) en actividades de financiamiento		<u>732,555</u>	<u>(7,148,074)</u>
(Disminución) provisto neta de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(3,064,643)</u>	<u>1,934,605</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		5,075,417	8,369,803
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>2,010,774</u>	<u>10,304,408</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo 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 NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

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

(b) Base de presentación

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

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

(c) Bases de medición

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

(d) Moneda funcional y de presentación

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

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.

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

(3) Resumen de políticas contables significativas

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

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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:

Inventario

Métodos

- Unidades de viviendas terminadas	- Costos identificados de construcción y terrenos
- Costos de construcción en proceso	- Costos identificados de construcción en proceso
- Terrenos	- Costos de adquisición
- Materiales, repuestos y otros	- Costos promedio ponderado

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

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

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

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

(iii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

(g) *Propiedades de inversión*

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

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

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

(h) *Deterioro de los activos*

(i) *Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

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.

Notas a los estados financieros consolidados

- (l) *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*
Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos
Los ingresos de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con cada cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre la venta de bienes y prestación de servicios.

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

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste y Panamá Este.	<p>El Grupo reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda en el momento del traspaso del control de la vivienda, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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.	<p>Los ingresos por los servicios de hotelería son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.</p> <p>Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.</p>

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(o) *Información de segmento*

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

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

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

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

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

(q) *Arrendamientos*

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

i. *Como arrendatario*

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

(r) *Nuevas Normas NIIF e Interpretaciones no adoptadas*

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Presentación de activos y pasivos

A continuación, se presentan los activos y pasivos ordenados atendiendo su liquidez. Dentro del ciclo normal de operación de 12 meses sobre el cual se informa:

	Marzo 31, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	2,010,774	5,075,417
Cuentas por cobrar clientes	4,012,682	4,050,017
Cuentas por cobrar partes relacionadas	0	240,443
Cuentas por cobrar varias	215,505	292,051
Menos: reservas para cuentas incobrables	(33,955)	(33,955)
 Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	22,531,969	27,706,583
Costos de construcción en proceso	72,949,070	64,272,979
Terrenos	6,149,771	6,149,771
Materiales, equipos y respuestos	3,110,813	3,190,198
	<u>104,741,623</u>	<u>101,319,531</u>
Gastos pagados por adelantado	1,505,160	1,055,357
Activos por derecho de uso	108,846	109,117
Total activos corrientes	<u><u>112,560,635</u></u>	<u><u>112,107,978</u></u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	27,657,659	24,557,659
Bonos por pagar		
Valores emitidos por pagar	5,969,785	6,285,442
Menos costos de emisión	387,167	388,892
Bonos por pagar, neto	<u>6,356,952</u>	<u>6,674,334</u>
Cuentas por pagar proveedores	4,351,656	4,101,395
Cuentas por pagar afiliadas	16,935,338	16,686,216
Otras cuentas por pagar	3,229,135	3,969,640
Dividendos por pagar	4,710,511	2,100,511
Gastos acumulados por pagar	1,776,398	1,712,308
Ingresos diferidos	32,048	32,324
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	271,550	290,894
Depósitos de clientes	4,333,699	3,929,766
Pasivo arrendamiento	329,310	330,447
Total pasivos corrientes	<u><u>69,984,256</u></u>	<u><u>64,385,494</u></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:

	Marzo 31, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar afiliadas	41,808,627	39,953,330
Inversión en bonos	60,662	66,512
Propiedades de inversión, neto	116,387,307	117,467,467
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	15,938,632	16,213,155
Activos-derechos de uso	1,712,889	1,739,897
Depósito en garantía	261,897	261,509
Otros activos	1,541,530	1,549,912
Total activos no corrientes	<u>177,711,544</u>	<u>177,251,782</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar	11,715,177	20,951,856
Bonos por pagar:		
Valores emitidos	53,442,324	46,231,358
Pasivo arrendamiento	2,050,453	2,025,786
Total pasivos no corrientes	<u>67,207,954</u>	<u>69,209,000</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	Marzo 31, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>581,400</u>	<u>2,026,094</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inversiones Sucasa, S. A.	14,902,529	15,041,630
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	3,306,146	3,497,888
Caribbean Franchise Development Corp.	13,258,269	12,980,477
Constructora Corona, S. A.	137,649	139,998
Constructora San Lorenzo, S. A.	1,549,916	1,149,031
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.,	446,709	407,451

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

Equipos Coamco, S. A.	6,500,844	5,848,097
Proyectos Inmobiliarios Corona,S.A	1,663,640	846,148
Otras	<u>42,925</u>	<u>42,610</u>
	<u>41,808,627</u>	<u>39,953,330</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	<u>0</u>	<u>240,443</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.*	<u>8,980,000</u>	<u>4,480,000</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	14,297,570	14,432,852
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	451,135
Constructora Mediterráneo, S. A.	549,358	549,358
Distribuidores Consolidados, S. A.	1,448,121	1,063,391
Delta Restaurant Franchise, S. A.	4,401	4,726
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	<u>184,754</u>	<u>184,754</u>
	<u>16,935,338</u>	<u>16,686,216</u>
Dividendos por pagar	<u>4,710,511</u>	<u>2,100,511</u>
	<u>Marzo 31,</u>	<u>Marzo 31,</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos de afiliadas	<u>97,941</u>	<u>143,610</u>
Servicios entre afiliadas (gastos de personal)	<u>19,730</u>	<u>44,286</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>35,777</u>	<u>72,136</u>

Las cuentas por cobrar y pagar con compañías afiliadas y relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses. Las cuentas por cobrar corresponden a los pagos de todas las obligaciones y servicios que realiza el Grupo a cuenta de las entidades que componen Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias y las cuentas por pagar de servicios tales como transportes, alquileres, servicios, compras de inventario entre otros, que adquiere el Grupo con Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias.

El Grupo es 100% subsidiaria de Unión Nacional de Empresas, S. A. (UNESA), la cual emite sus estados financieros consolidados y estos saldos se eliminan en la consolidación de estados financieros de UNESA.

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

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Marzo 31, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Efectivo y saldos en bancos	<u>2,010,774</u>	<u>5,075,417</u>

Al 31 de marzo de 2023 y diciembre 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>Proyectos</u>	Marzo 31, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Palermo	19,162,298	15,531,659
Las Perlas	11,887,195	12,485,422
Puerto del Mar	9,676,486	9,370,775
Mar Pacífico	9,234,589	7,411,047
Ciudad del Lago	4,266,414	3,183,562
Puerta de Galicia	4,083,333	2,441,938
Viñas de Galicia	2,306,462	1,486,246
Puertas de Lugo	2,093,894	935,193
Boulevard Mallorca Park	1,914,802	1,895,501
Cibeles	1,909,752	1,820,434
Pradera Azul	1,575,003	1,568,033
Fresno	1,089,528	0
Ciudad Bolívar	1,043,856	1,146,413
Sabana Tower	1,004,804	1,004,804
Castilla Real 3	583,273	583,273
Otros proyectos	510,553	775,904
Puertas de Vigo	477,441	361,592
Altos de Santa Rita	69,047	67,846
Lago Emperador	40,042	55,188
Pontevedra	<u>20,298</u>	<u>2,148,149</u>
	<u>72,949,070</u>	<u>64,272,979</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.813,398 para el periodo 2023 (Diciembre 2022: B/.2,492,945). Para los inventarios al estar en construcción, el Grupo ya ha recibido

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

depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año 2023.

(8) Unidades de viviendas terminadas

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

	Marzo 31, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Sabana Tower	9,862,250	10,975,435
Las Perlas	5,912,043	0
Cumbres del Lago	2,737,305	9,782,525
Puerta de Villalba	1,921,621	2,313,285
Pontevedra	914,419	3,014,897
P.H. Vallejos	430,647	487,590
Lago Emperador	409,015	490,759
Mirador del Lago	216,707	216,735
Altos Sta Rita 2	81,208	161,441
Puertas de Capela	46,754	138,868
Calas de Mallorca	0	97,134
Verdemar	0	27,914
	<u>22,531,969</u>	<u>27,706,583</u>

Al 31 de marzo de 2023, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,333,699 (Diciembre 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 (Diciembre 2022: B/.66,512) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

(10) Gastos e impuestos pagados por adelantado

	Marzo 31, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Seguros	0	40,443
Impuestos pagados por adelantado	835,633	600,530
Otros	<u>669,527</u>	<u>414,384</u>
	<u>1,505,160</u>	<u>1,055,357</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	mobiliarios y equipos			Marzo 31,	mobiliarios y equipos			Diciembre
	Terrenos	de hotel	Vivienda y apartamentos	2023	Terrenos	de hotel	Vivienda y apartamentos	31, 2022
				Total				Total
Al inicio del año	111,503,855	10,919,872	551,897	122,975,624	77,208,625	0	0	77,208,625
Adiciones	0	0	0	0	23,789,905	79,421	0	23,869,326
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	(6,098)	0	(6,098)
Reclasificaciones	(998,784)	0	0	(998,784)	10,505,325	10,846,549	551,897	21,903,771
Al final del periodo	<u>110,505,071</u>	<u>10,919,872</u>	<u>551,897</u>	<u>121,976,840</u>	<u>111,503,855</u>	<u>10,919,872</u>	<u>551,897</u>	<u>122,975,624</u>
Depreciación acumulada								
Al inicio del año	0	5,487,301	20,856	5,508,157	0	0	0	0
Gasto del año	0	74,477	6,899	81,376	0	304,879	20,856	325,735
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	(5,296)	0	(5,296)
Reclasificación	0	0	0	0	0	5,187,718	0	5,187,718
Al final del año	<u>0</u>	<u>5,561,778</u>	<u>27,755</u>	<u>5,589,533</u>	<u>0</u>	<u>5,487,301</u>	<u>20,856</u>	<u>5,508,157</u>
Saldos netos								
Al final del periodo	<u>110,505,071</u>	<u>5,358,094</u>	<u>524,142</u>	<u>116,387,307</u>	<u>111,503,855</u>	<u>5,432,571</u>	<u>531,041</u>	<u>117,467,467</u>

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(12) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Casas Modelos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de hotel</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
Costo								
Al 1 de enero de 2022	1,420,820	296,355	62,371	30,190,354	29,969,755	6,443,327	6,613,859	74,996,841
Adiciones	0	0	0	315,591	501,427	331,463	174,387	1,322,868
Ventas y descartes	0	0	0	(27,068)	(931,551)	0	0	(958,619)
Reclasificación	<u>(514,990)</u>	<u>(129,419)</u>	<u>0</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>62,371</u>	<u>22,500,266</u>	<u>29,429,411</u>	<u>5,174,341</u>	<u>6,149,965</u>	<u>64,389,120</u>
Al 1 de enero de 2023	905,830	166,936	62,371	22,500,266	29,429,411	5,174,341	6,149,965	64,389,120
Adiciones	0	0	0	20,312	130,598	44,880	30,960	226,750
Ventas y descartes	0	0	0	0	(42,590)	0	0	(42,590)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(4,870)</u>	<u>0</u>	<u>4,870</u>	<u>0</u>
Al 31 de marzo de 2023	<u>905,830</u>	<u>166,936</u>	<u>62,371</u>	<u>22,520,578</u>	<u>29,512,549</u>	<u>5,219,221</u>	<u>6,185,795</u>	<u>64,573,280</u>
Depreciación acumulada								
Al 1 de enero de 2022	0	10,409	0	13,132,256	27,711,404	6,016,400	5,323,981	52,194,450
Gasto del año	0	1,671	0	781,649	1,004,865	107,492	229,763	2,125,440
Ventas y descartes	0	0	0	(27,068)	(928,059)	0	0	(955,127)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(2,287)</u>	<u>0</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>0</u>	<u>11,038,445</u>	<u>27,708,282</u>	<u>4,553,793</u>	<u>4,865,652</u>	<u>48,175,965</u>
Al 1 de enero de 2023	0	9,793	0	11,038,445	27,708,282	4,553,793	4,865,652	48,175,965
Gasto del año	0	0	0	191,006	221,750	33,315	56,252	502,323
Ventas y descartes	0	0	0	0	(42,589)	0	0	(42,589)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(1,051)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,051)</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>0</u>	<u>8,742</u>	<u>0</u>	<u>11,229,451</u>	<u>27,887,443</u>	<u>4,587,108</u>	<u>4,921,904</u>	<u>48,634,648</u>
Valor neto en libros								
Al 1 de enero de 2022	<u>1,420,820</u>	<u>285,946</u>	<u>62,371</u>	<u>17,058,098</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>62,371</u>	<u>11,488,889</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>62,371</u>	<u>11,461,821</u>	<u>1,721,129</u>	<u>620,548</u>	<u>1,284,313</u>	<u>16,213,155</u>
Al 31 de marzo de 2023	<u>905,830</u>	<u>158,194</u>	<u>62,371</u>	<u>11,291,127</u>	<u>1,625,106</u>	<u>632,113</u>	<u>1,263,891</u>	<u>15,938,632</u>

El gasto de depreciación por B/.502,323 (diciembre 2022: B/.2,125,440), fue distribuido de la siguiente manera: B/.203,741 (diciembre 2022: B/.952,138) a costos de construcción en proceso y B/.298,582 (diciembre 2022: B/.1,173,302) a gastos de ventas, generales y administrativos. Con relación a garantías otorgadas, véanse la nota 14.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(13) Activos por derecho de uso

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

	Marzo 31, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Costos:		
Saldo al inicio del año	2,284,210	2,430,106
Nuevos contratos	<u>0</u>	<u>(145,896)</u>
Saldo al final del año	<u>2,284,210</u>	<u>2,284,210</u>
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	435,196	426,408
Gasto del año	27,279	109,118
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>(100,330)</u>
Saldo al final del año	<u>462,475</u>	<u>435,196</u>
Saldo neto	<u>1,821,735</u>	<u>1,849,014</u>

(14) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	Marzo 31, <u>2023</u>			Diciembre 31, <u>2022</u>		
	Vencimiento en un año	Vencimiento en más de un año	Total	Vencimiento en un año	Vencimiento en más de un año	Total
Préstamos comerciales						
Banistmo	500,000	0	500,000	0	0	0
Banco Nacional de Panamá	4,177,659	4,260,206	8,437,864	4,177,660	4,496,884	8,674,544
Global Bank, S. A.	<u>0</u>	<u>7,454,972</u>	<u>7,454,972</u>	<u>0</u>	<u>16,454,971</u>	<u>16,454,971</u>
Total préstamos comerciales	<u>4,677,659</u>	<u>11,715,178</u>	<u>16,392,836</u>	<u>4,177,660</u>	<u>20,951,855</u>	<u>25,129,515</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	5,700,000	0	5,700,000	6,300,000	0	6,300,000
Banesco, S. A.	2,600,000	0	2,600,000	2,600,000	0	2,600,000
Banistmo, S. A.	2,700,000	0	2,700,000	4,000,000	0	4,000,000
Banco General, S. A.	8,980,000	0	8,980,000	4,480,000	0	4,480,000
BAC International Bank, Inc	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>22,980,000</u>	<u>0</u>	<u>22,980,000</u>	<u>20,380,000</u>	<u>0</u>	<u>20,380,000</u>
	<u>27,657,659</u>	<u>11,715,178</u>	<u>39,372,836</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 2023 hasta 2028 (2021: 2022 hasta 2028) con tasas de interés anual que fluctúan entre el 5% y 7.51%+FECI (2022: Igual).

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

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., con vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 1.75% hasta 5.5% (Diciembre 2022: Igual).

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

(15) Bonos por pagar

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

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>Marzo 31, 2023</u>	<u>Diciembre 31, 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	30,968,857	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	18,387,147	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 inicio en el año 2008.	Tasa fija o Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>10,056,105</u>	<u>10,910,984</u>
		<u>87,000,000</u>	<u>59,412,109</u>	<u>52,516,800</u>
Desglose: Vencimientos a un año			5,969,785	6,285,442
Vencimientos a más de un año			<u>53,442,323</u>	<u>46,231,358</u>
			<u>59,412,109</u>	<u>52,516,800</u>

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

Emisión 2012

(a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. Los

Notas a los estados financieros consolidados

Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000).

- (b) El valor nominal de esta emisión representaba 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas en cada día de pago de intereses durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de intereses.
- (c) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

Emisión 2011

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados, sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y sus múltiplos en una sola serie. Toda vez que la colocación se hará a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (LatinClear), el Emisor le hace entrega en custodia al Agente de Pago, Registro y Transferencia, y éste así lo acepta, un bono global o macrotítulo por la totalidad de la emisión, es decir, por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual ha sido emitido a nombre de LatinClear y se encuentra debidamente firmado por los representantes autorizados del Emisor. Con relación a la emisión y registro de los Bonos, la Junta Directiva del Emisor, autorizó la consignación de los mismos a través de LatinClear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir bonos globales o macrotítulos a favor de dicha central de valores, y en dicho caso, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o derechos bursátiles correspondientes, estarán sujetos a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de la central de custodia en la cual haya sido consignado el bono global. Los Bonos se cancelarán en doce (12) años contados a partir de la Fecha de Oferta, es decir el 16 de febrero de 2023. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de tres (3) años, posteriores a la Fecha de Oferta. Los Bonos durante los primeros tres (3) años a partir de la Fecha de Oferta devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer aniversario de la Fecha de Oferta, los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor (3) meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6.0%. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de establecer una tasa de interés máxima a esta emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fiadores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., tiene asignado, como principal bien,

Notas a los estados financieros consolidados

cuyo principal bien son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Radisson Hotel Panama Canal, antes Country Inn & Suites de Amador.

- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:
1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
 2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
 3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.

Emisión 2010

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

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada día de pago de interés. En caso de no ser este

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 día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa variable se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de interés. La fecha de oferta, el plazo, la tasa de interés, el vencimiento, y el monto de cada serie de Bonos Rotativos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de emisión respectiva.

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.

Emisión 2006

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

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

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.

(16) Cuentas por pagar proveedores

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

	<u>Marzo 31,</u> <u>2023</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2022</u>
De la operación de viviendas	4,138,760	3,925,144
De la operación de hotelería	<u>212,896</u>	<u>176,251</u>
	<u>4,351,656</u>	<u>4,101,395</u>

(17) Otras cuentas por pagar

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

	<u>Marzo 31,</u> <u>2023</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2022</u>
Retención de subcontratos	2,639,307	2,599,487
Terrenos por pagar	93,002	533,820
Otras	<u>496,826</u>	<u>836,333</u>
	<u>3,229,135</u>	<u>3,969,640</u>

(18) Pasivos por arrendamientos

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

	Pasivo	Obligaciones	Marzo 31,	Pasivo	Obligaciones	Dic. 31,
	<u>Arrendamiento</u>	<u>Leasing</u>	<u>2023</u>	<u>Arrendamiento</u>	<u>Leasing</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	1,855,941	500,292	2,356,233	2,009,525	813,889	2,823,414
Pagos	(27,297)	(54,519)	(81,816)	(108,161)	(396,497)	(504,658)
Aumentos	0	105,346	105,346	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>
Saldo al final del periodo	<u>1,828,644</u>	<u>551,119</u>	<u>2,379,763</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

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

6% (diciembre 2022: Igual). Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (diciembre 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 (nota 12):

	Marzo 31, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Equipo pesado	731,549	731,549
Equipo rodante	<u>231,700</u>	<u>231,700</u>
	963,249	963,249
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(527,470)</u>	<u>(466,093)</u>
Saldo al final del año	<u>435,779</u>	<u>497,156</u>

(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	1,086,126	911,851
Décimo tercer mes	102,439	92,377
Vacaciones	116,207	123,765
Gastos de representación	123,037	102,168
Participación y otros incentivos	207,960	305,746
Seguro social	190,063	165,571
Prima de antigüedad	29,107	52,558
Seguro de vida y hospitalización	69,410	42,445
Aporte de cesantía	114,963	116,876
Otras	<u>53,822</u>	<u>142,426</u>
	<u>2,093,134</u>	<u>2,055,783</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 marzo de 2023, el gasto de personal por B/.2,093,134 (2022: B/.2,055,783) fue distribuido de la siguiente manera: B/.778,412 (2022: B/.520,513) al costo de ventas y B/.1,314,722 (2022: B/.1,535,270) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el año terminado el 31 de marzo de 2023, el Grupo mantenía 238 empleados permanentes (2022: 262 empleados).

Al 31 de marzo de 2023, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.862,036 (2022: B/.737,441), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de marzo de 2023, el fondo de cesantía por B/.1,541,530 (2022: B/.1,606,397) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso.

(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)	1,314,722	1,535,270
Depreciación (nota 11 y 12)	379,958	367,652
Publicidad y promociones	248,811	172,481
Servicios públicos	254,225	304,086
Reparaciones y mantenimiento	470,556	452,652
Gastos bancarios	20,109	17,954
Alquileres	56,935	31,140
Gastos legales y notariales	216,575	249,344
Impuestos	192,360	143,497
Seguridad	140,681	110,430
Comisión de tarjetas	22,347	17,397
Seguros	23,911	38,377
Servicios profesionales	74,355	183,015
Gastos de oficina	19,581	15,224
Gastos de viaje y viáticos	24,832	25,016
Combustible y lubricantes	11,871	15,608
Capacitación y entrenamiento	3,345	659
Cuotas y suscripciones	9,060	8,166
Donaciones	13,750	0
Atenciones y cortesías	24,581	20,038
Decoraciones	3,243	26,118
Otros	150,277	122,033
	<u>3,676,085</u>	<u>3,856,157</u>

Notas a los estados financieros consolidados

(21) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías del Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de marzo de 2023 y año 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

Notas a los estados financieros consolidados

aplicación del CAIR presentada por la sociedad. Vencido este plazo sin que se haya expedido un acto administrativo relacionado con la solicitud, 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.

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 periodo 2023 y año 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 2022.

(22) Información por segmentos

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(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):

	Marzo 31, <u>2023</u>	Marzo 31, <u>2022</u>
Venta de viviendas	20,065,308	21,154,268
Hoteles	<u>1,286,422</u>	<u>1,085,668</u>
	<u>21,351,730</u>	<u>22,239,936</u>

(24) Compromisos y contingencias

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

(25) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(26) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Al 31 de marzo de 2023, se mantienen certificados de participación negociables por la suma de B/.60,662 (diciembre 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.

(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.

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Las cuentas por cobrar se detallan de la siguiente manera:

	Marzo 31, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	3,805,460	3,853,687
Servicios de hotelería	<u>207,222</u>	<u>196,330</u>
	4,012,682	4,050,017
Compañías afiliadas	41,808,627	39,953,330
Otras partes relacionadas	0	240,443
Varias	<u>215,505</u>	<u>292,051</u>
	<u><u>46,036,814</u></u>	<u><u>44,535,841</u></u>

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

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

	Marzo 31, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Saldo al inicio del año	33,955	34,476
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	0	3,106
Reversión de provisión	0	(3,627)
Castigos	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u><u>33,955</u></u>	<u><u>33,955</u></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.

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.

(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).

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(28) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	Marzo 31, <u>2023</u>	Marzo 31, <u>2022</u>
Año terminado el 31 de diciembre:		
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 marzo de 2023, fueron por B/.290,000 (2022: B/.1,752,400).

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de Marzo de 2023

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	2,010,774		2,010,774	1,526,119	76,003	408,652
Cuentas por cobrar:						
Clientes	4,012,682		4,012,682	3,805,460	0	207,222
Compañías afiliadas	41,808,627	(30,023,538)	71,832,165	62,080,651	983,604	8,767,910
Varios	215,505		215,505	23,632	188,670	3,203
	46,036,814	(30,023,538)	76,060,352	65,909,743	1,172,274	8,978,335
Menos reserva para cuentas incobrables	33,955		33,955	662	3,863	29,430
Cuentas por cobrar, neto	46,002,859	(30,023,538)	76,026,397	65,909,081	1,168,411	8,948,905
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	22,531,969		22,531,969	22,531,969	0	0
Costo de construcciones en proceso	72,949,070		72,949,070	72,949,070	0	0
Terrenos	6,149,771		6,149,771	6,149,771	0	0
Materiales, equipo, repuestos y otros	3,110,813		3,110,813	2,973,054	0	137,759
Total de inventarios	104,741,623	0	104,741,623	104,603,864	0	137,759
Inversiones en Bonos y acciones, neto	60,662	(16,105,010)	16,165,672	16,165,672	0	0
Gastos pagados por adelantado	1,505,160		1,505,160	1,238,464	21,952	244,744
Propiedades de inversión, neto	116,387,307		116,387,307	111,029,213	5,358,094	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	64,573,275	635,010	63,938,265	37,339,495	0	26,598,770
Menos depreciación acumulada	48,634,643		48,634,643	33,369,399	0	15,265,244
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	15,938,632	635,010	15,303,622	3,970,096	0	11,333,526
Activo por derecho de uso	1,821,735		1,821,735	0	0	1,821,735
Depósitos en garantía	261,897		261,897	253,487	0	8,410
Otros activos	1,541,530		1,541,530	1,430,672	3,684	107,174
Total de activos	290,272,179	(45,493,538)	335,765,717	306,126,668	6,628,144	23,010,905

PKM
DG

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, continuación

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera, Continuación

(Expresado en balboas)

<u>Pasivos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Préstamos por pagar	39,372,836		39,372,836	39,372,836	0	0
Terrenos por pagar	93,002		93,002	93,002	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	4,351,656		4,351,656	4,138,760	1,594	211,302
Compañías afiliadas	16,935,338	(30,023,538)	46,958,876	22,616,015	2,966,747	21,376,114
Dividendos por pagar	4,710,511		4,710,511	4,709,810	0	701
Otras	3,136,133		3,136,133	2,840,683	51,116	244,334
Total de cuentas por pagar	29,133,638	(30,023,538)	59,157,176	34,305,268	3,019,457	21,832,451
Gastos acumulados por pagar	1,776,398		1,776,398	1,498,135	3,405	274,858
Ingresos diferidos	32,048		32,048	5,703	0	26,345
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	271,550		271,550	271,550	0	0
Depósitos de clientes	4,333,699		4,333,699	4,174,638	140,000	19,061
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	551,119		551,119	525,862	0	25,257
Activo-pasivo diferido	1,828,644		1,828,644	0	0	1,828,644
Bonos por pagar	59,799,276		59,799,276	59,799,276	0	0
Total de pasivos	137,192,210	(30,023,538)	167,215,748	140,046,270	3,162,862	24,006,616
Patrimonio						
Capital en acciones	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718		71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones	(34,388)		(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas	153,292,419		153,292,419	166,289,784	(6,534,563)	(6,462,802)
Impuesto complementario	(1,089,880)		(1,089,880)	(1,076,816)	(155)	(12,909)
Total del patrimonio	153,079,969	(15,470,000)	168,549,969	166,080,398	3,465,282	-995,711
Total de pasivos y patrimonio	290,272,179	(45,493,538)	335,765,717	306,126,668	6,628,144	23,010,905

JKM
DE

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023

(Expresado en baibos)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Ventas de bienes y servicios	21,351,730	0	21,351,730	20,065,308	78,505	1,207,917
Costo de las ventas	16,997,260	0	16,997,260	16,630,975	0	366,285
Ganancia bruta en ventas	4,354,470	0	4,354,470	3,434,333	78,505	841,632
Otros ingresos (egresos) de operaciones						
Ingresos por servicios a afiliadas	132,323	(5,207)	137,530	67,679	0	69,851
Ingresos por Alquiler	97,941		97,941	97,941	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	94,098		94,098	100,595	0	(6,497)
Total de otros ingresos (egresos)	324,362	(5,207)	329,569	266,215	0	63,354
Gastos generales y administrativos	3,656,355	0	3,656,355	2,809,098	85,642	761,615
Egresos compañías afiliadas	19,730	(5,207)	24,937	19,730	0	5,207
Resultado de las actividades de operaciones	1,002,747	0	1,002,747	871,720	(7,137)	138,164
Costos financieros, neto						
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(198,952)		(198,952)	(45,987)	0	(152,965)
Intereses pagados sobre bonos	(141,073)		(141,073)	(51,813)	0	(89,260)
Amortización de costo de emisión de bonos	(20,000)		(20,000)	(20,000)	0	0
Total de costos financieros, neto	(360,025)	0	(360,025)	(117,800)	0	(242,225)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	642,722	0	642,722	753,920	(7,137)	(104,061)
Impuesto sobre la renta estimado	427,876		427,876	427,876	0	0
Utilidad (pérdida) neta	214,846	0	214,846	326,044	(7,137)	(104,061)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	155,977,573		155,977,573	168,863,740	(6,527,426)	(6,358,741)
Dividendos declarados	(2,900,000)		(2,900,000)	(2,900,000)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	153,292,419	0	153,292,419	166,289,784	(6,534,563)	(6,462,802)

PKU DE

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

- Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
- Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
- Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.
- Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 31 de marzo de 2023 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD231,863.31
- Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto Inicial	Saldo Insoluto	Vencimiento
Q	300,000.00	9,090.88	1-abr-23
R	400,000.00	12,121.28	2-may-23
S	1,500,000.00	272,727.15	22-sep-24
T	1,000,000.00	272,727.28	22-jun-25
U	500,000.00	140,625.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	525,000.00	31-mar-26
W	550,000.00	309,374.97	30-sep-27
X	500,000.00	281,250.00	30-sep-27
Y	500,000.00	281,250.00	30-sep-27
Z	722,000.00	473,812.50	30-jun-28
AA	1,300,000.00	853,125.00	30-Jun-28
AB	500,000.00	406,250.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	1,218,750.00	30-Sep-29
AD	3,000,000.00	3,000,000.00	30-Sep-29
AE	2,000,000.00	2,000,000.00	30-Sep-29
	15,672,000.00	10,056,104.06	



6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de marzo de 2023 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitados**

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos ⁽¹⁾	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	231,863.31	1%	A la vista	231,863.31
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,750,000.00	99%	Vencimiento de la obligación	12,000,000.00
Poliza de Seguro de Incendio ⁽²⁾	Certificado No.112 Cia Internacional de Seguros, S.A.	-	0%	30abr23	14,000,000.00
		15,981,863.31	100%		26,231,863.31

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

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

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

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

8. **Concentración de Bienes Fiduciarios** Un 100% del total de los bienes en fideicomiso están concentrados en Cuentas Bancarias Locales, por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios representa un porcentaje igual o superior al 10% del total de los activos en fideicomiso.

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

	A la Vista	Total
Activos		
Depósitos en banco	231,863.31	231,863.31
Total de activos	<u>231,863.31</u>	<u>231,863.31</u>

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

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



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

Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
30-jun-22	9,338,422.47	125%	11,673,028.09	15,981,173.62	171%
30-sep-22	8,910,983.07	125%	11,138,728.84	15,981,406.76	179%
31-dic-22	10,910,983.07	125%	13,638,728.84	15,981,640.13	146%

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

Cobertura requerida de acuerdo con el Prospecto

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

Bonos emitidos y en circulación	B/. 10,056,104.06	
Cobertura requerida	<u>125%</u>	
Monto requerido en garantía	B/. 12,570,130.08	
Valor de Avaluo de los Activos	<u>15,981,863.31</u>	
Bonos emitidos y en circulación	10,056,104.06	159%
Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio*		
Activos del Fideicomiso	<u>231,863.31</u>	
Bonos emitidos y en circulación	10,056,104.06	2%

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

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 28 de abril de 2023.

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


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada



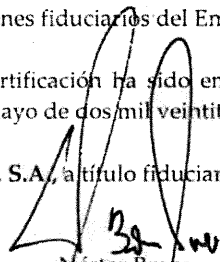
CERTIFICACIÓN
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
US\$20,000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 31 de marzo de 2023:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a diecisiete millones trescientos ochenta y siete mil ciento cuarenta y siete dólares con 68/100 (US\$17,387,147.68) de las Series D, E, F, G, H, I, J, K, L, N O, P.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
 - A. Primera hipoteca y anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre un total de 34 fincas., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veinticuatro millones setecientos sesenta y cuatro mil dólares con 00/100 (US\$ 24,764,900.00).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 142%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 252% en junio de 2022, 267% en septiembre de 2022 y 277% en diciembre 2022.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce
Firma Autorizada



Roger Kinkead
Firma Autorizada



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

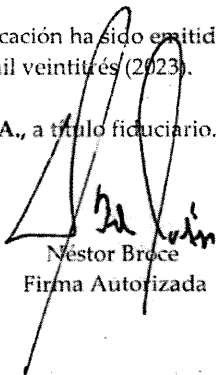
CERTIFICACIÓN
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
US\$45,000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 31 de marzo de 2023:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a treinta millones novecientos sesenta y ocho mil ochocientos cincuenta y siete dólares con 20/100 (US\$ 30,968,857.20) de las Series D, F, G, H, I, J, K, L, M, y N.
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
 - A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del fideicomiso de garantía sobre bienes inmuebles de propiedad de Inmobiliaria Sucasa S.A., Caribbean Franchise Corp., y Urbanización Caribe Pacífico, S.A., en calidad de garantes hipotecarias, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá, con un valor de mercado de cuarenta y tres millones ochocientos sesenta y ocho mil dos dólares con 01/100 (US\$43,868,002.01).
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001- 000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de cuarenta y tres millones ochocientos sesenta y ocho mil dos dólares con 01/100 (US\$43,868,002.01).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 142% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 152% en junio de 2022, 156% en septiembre de 2022 y 142% diciembre 2022.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día cuatro (04) de mayo de dos mil veintitres (2023).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Nestor Broce
Firma Autorizada



Roger Kinkead
Firma Autorizada



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





BGT

BG Trust,
Inc.

Panamá, 08 de mayo de 2023

Señores
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
Ciudad.-

Ref.: Informe de Rendición de Cuentas Final.

Estimados Señores:

En cumplimiento con lo estipulado en el Artículo 106 de la Ley 21 de 10 de mayo de 2017, que establece las normas para la regulación y supervisión de los fiduciarios y del negocio de fideicomiso, remitimos nuestro Informe de Rendición de Cuentas Final del Fideicomiso identificado como **BG TRUST INC. FID (0032-GTIA-05)**, con motivo de la terminación del Fideicomiso:

Situación económica y contable: Se adjunta Balance General y Estado de Ingresos y Gastos del Fideicomiso.

Situación jurídica: Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero del 2023 a la fecha de este Informe no se dieron hechos que afectaran el desarrollo del Fideicomiso ni la labor encomendada al Fiduciario, por lo que su estado jurídico se encuentra al amparo de las normas positivas aplicables.

Situación administrativa: Durante el periodo comprendido entre del 1 de enero del 2023 a la fecha de este Informe no se dieron hechos que afectaran el desarrollo del Fideicomiso ni la labor encomendada al Fiduciario.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

BG Trust, Inc. en calidad de Fiduciario

Gabriela Zamora H.
Gerente

Fanny V. de Montesinos
Subgerente

Adjunto: Lo indicado.