

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2021

(Con el informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

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

Anexo

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



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (el “Grupo”), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

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

Asunto de énfasis

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

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Valuación de los inventarios de viviendas

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

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los inventarios del Grupo, que principalmente comprenden unidades de viviendas terminadas y terrenos para desarrollar por la suma de B/.42,897,584, son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto de realización de los inventarios de unidades de viviendas terminadas se lleva a cabo en cada fecha de reporte, así como de los costos incurridos, utilizando como referencia el precio de venta actual, así como el comportamiento del mercado inmobiliario durante la pandemia COVID-19.

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

Reconocimiento de ingresos

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

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

El ingreso por ventas de bienes y servicios es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Hay un riesgo de que las ventas de bienes y servicios estén presentadas por montos superiores a los generados en las operaciones del Grupo durante el año 2021, conforme a los criterios contables para el reconocimiento de ingresos.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

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

Otro Asunto – Información Suplementaria

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otros requerimientos legales de información

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

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

KPMG

Panamá, República de Panamá
31 de marzo de 2022



Pablo Ureña P.
Socio
C.P.A. #3751

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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

Activos	Nota	2021	2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6	8,369,803	6,418,798
Cuentas por cobrar:			
Clientes	27	6,704,464	6,436,124
Compañías afiliadas	5	45,927,357	47,598,029
Otras partes relacionadas	5	236,972	231,257
Varias		438,114	740,326
		<u>53,306,907</u>	<u>55,005,736</u>
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	27	(34,476)	(36,392)
Cuentas por cobrar, neto		<u>53,272,431</u>	<u>54,969,344</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	37,281,584	37,027,425
Costos de construcción en proceso	7	50,890,425	64,626,765
Terrenos	15,16	5,616,000	4,173,466
Materiales, equipo, repuestos y otros		1,699,142	968,507
Total de inventarios		<u>95,487,151</u>	<u>106,796,163</u>
Inversiones en bonos	9	79,040	87,869
Gastos e impuestos pagados por adelantado	10	1,444,097	1,418,425
Propiedades de inversión, neto	11, 14, 15	77,208,625	81,051,915
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	12, 14, 15	22,802,391	24,386,243
Adelanto para compra de terrenos	11	14,867,105	0
Activos por derecho de uso	13	2,003,698	2,116,687
Depósitos en garantía		256,509	257,392
Otros activos		1,608,765	1,470,871
Total de activos		<u><u>277,399,615</u></u>	<u><u>278,973,707</u></u>

Las notas de la página 11 a la 57 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5, 14	38,679,590	52,107,020
Cuentas por pagar:			
Proveedores	16	2,709,778	2,341,592
Compañías afiliadas	5	9,690,642	14,169,823
Dividendos por pagar	5	2,687,911	1,815,467
Otras	17	6,275,999	4,141,148
Total de cuentas por pagar		21,364,330	22,468,030
Gastos acumulados por pagar		1,564,762	1,309,072
Ingresos diferidos		33,429	63,976
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		269,137	205,994
Depósitos recibidos de clientes	8	3,769,872	4,016,698
Pasivos por arrendamientos	18	2,823,414	3,603,230
Impuesto sobre la renta por pagar		120,000	0
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	15	51,985,804	44,592,885
Prima neta de costos de emisión		393,623	(125,968)
Bonos por pagar, neto		52,379,427	44,466,917
Total de pasivos		121,003,961	128,240,937
<u>Patrimonio</u>			
Acciones comunes nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas, emitidas y en circulación 840,100 en 2021 y 2020		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		157,140,942	151,478,058
Impuesto complementario		(1,089,737)	(1,089,737)
Escisión en la inversión		(532,981)	(532,981)
Total del patrimonio		156,395,654	150,732,770
Compromisos y contingencias	24		
Total de pasivos y patrimonio		277,399,615	278,973,707

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

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ventas de bienes y servicios	22, 23	90,659,486	54,707,116
Costos de las ventas		<u>66,821,746</u>	<u>37,662,883</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>23,837,740</u>	<u>17,044,233</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios a afiliadas	5	1,405,741	610,146
Ingresos por alquiler		316,323	273,030
Otros ingresos operacionales		<u>308,930</u>	<u>95,310</u>
Total de otros ingresos		<u>2,030,994</u>	<u>978,486</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 19, 20	<u>13,641,887</u>	<u>12,737,952</u>
Resultados de las actividades de operación		<u>12,226,847</u>	<u>5,284,767</u>
Costos financieros, neto:			
Intereses sobre financiamientos bancarios	5	(1,174,544)	(796,270)
Intereses sobre bonos		(723,658)	(746,250)
Amortización de costos de emisión de bonos		<u>(93,755)</u>	<u>(95,757)</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(1,991,957)</u>	<u>(1,638,277)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		10,234,890	3,646,490
Impuesto sobre la renta	21	<u>(1,872,006)</u>	<u>(1,162,992)</u>
Utilidad neta		<u>8,362,884</u>	<u>2,483,498</u>
Utilidad neta por acción		<u>9.95</u>	<u>2.96</u>

Las notas de la página 11 a la 57 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Escisión en la inversión</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2020		840,100	71,718	(34,388)	148,994,560	(341,766)	(532,981)	148,997,243
Resultados integrales:								
Utilidad neta		0	0	0	2,483,498	0	0	2,483,498
Total de los resultados integrales		0	0	0	2,483,498	0	0	2,483,498
Contribuciones y distribuciones								
Impuesto complementario		0	0	0	0	(747,971)	0	(747,971)
Total de contribuciones y distribuciones		0	0	0	0	(747,971)	0	(747,971)
Saldo al 31 de diciembre de 2020		840,100	71,718	(34,388)	151,478,058	(1,089,737)	(532,981)	150,732,770
Saldo al 1 de enero de 2021		840,100	71,718	(34,388)	151,478,058	(1,089,737)	(532,981)	150,732,770
Resultados integrales:								
Utilidad neta		0	0	0	8,362,884	0	0	8,362,884
Total de los resultados integrales		0	0	0	8,362,884	0	0	8,362,884
Contribuciones y distribuciones								
Dividendos declarados	28	0	0	0	(2,700,000)	0	0	(2,700,000)
Total de contribuciones y distribuciones		0	0	0	(2,700,000)	0	0	(2,700,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		840,100	71,718	(34,388)	157,140,942	(1,089,737)	(532,981)	156,395,654

Las notas de la página 11 a la 57 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		8,362,884	2,483,498
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	12	2,706,866	3,289,390
Amortización de costos de emisión de bonos		93,755	95,757
Amortización de prima de emisión de bonos		(13,041)	0
Amortización de activo de derecho de uso	13	112,989	144,352
Costos financieros, netos		1,991,957	1,638,277
Gasto de interés por arrendamiento		4,678	9,696
Impuesto sobre la renta	21	1,872,006	1,162,992
Ganancia en venta de inversiones en bonos		(9,915)	(43,165)
(Ganancia), pérdida en venta de mobiliario y equipo, neto		(90,796)	340
		<u>15,031,383</u>	<u>8,781,137</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar clientes y varias		(268,346)	3,871,946
Inventarios		22,523,281	14,039,027
Otros activos, gastos pagados por adelantado y depósitos en garantía		(162,683)	1,053,374
Cuentas y gastos acumulados por pagar		2,880,806	(1,771,984)
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(277,373)	(1,070,964)
Efecto generado por las actividades de operación		<u>39,727,068</u>	<u>24,902,536</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(1,878,763)	(1,096,188)
Intereses pagados		(4,557,676)	(5,067,015)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>33,290,629</u>	<u>18,739,333</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Producto de la venta de inversiones en bonos		18,744	79,887
Adquisición de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo	12	(1,528,919)	(1,142,600)
Adquisición de propiedades de inversión	11	(4,248,693)	(4,213,812)
Adelanto para compra de terrenos		(14,867,105)	0
Producto de la venta de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo		97,032	0
Cambio en cuentas por cobrar a compañías afiliadas		1,670,672	(5,317,349)
Cambio en cuentas por cobrar a otras partes relacionadas		(5,715)	(3,631)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(18,863,984)</u>	<u>(10,597,505)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pagos de pasivos por arrendamientos	18	(753,824)	(1,241,759)
Pagos de préstamos y valores por pagar	14	(40,907,430)	(59,779,713)
Producto de préstamos y valores por pagar	14	27,480,000	43,520,000
Producto de pasivos por arrendamientos		86,800	793,549
Cambio neto en cuentas por pagar a compañías afiliadas		(4,479,181)	4,590,525
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	15	15,925,632	16,382,370
Bonos redimidos y abonos	15	(8,000,081)	(11,179,731)
Dividendos pagados	28	(1,827,556)	(1,200,000)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>(12,475,640)</u>	<u>(8,114,759)</u>
Aumento del efectivo y equivalentes de efectivo		1,951,005	27,069
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		6,418,798	6,391,729
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>8,369,803</u>	<u>6,418,798</u>

Las notas de la página 11 a la 57 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2021

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y operaciones

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

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

Hoteles del Caribe, S. A. (nombre comercial: “Radisson Hotel Panama Canal”) y Sanno Investors Ltd. se dedican al negocio de hotelería.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 31 de marzo de 2022.

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

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

- Nota 7 – Costos de construcción en proceso.

(f) *Medición de los valores razonables*

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de políticas contables significativas

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(a) *Base de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

(b) *Instrumentos financieros*

i. *Reconocimiento y medición inicial*

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

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

ii. *Clasificación y medición posterior*

Activos financieros

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

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, cambios en el valor razonable y cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI)	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado a VRCORI bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en 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.

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

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

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

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

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

iv. Compensación

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

(c) Capital en acciones

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

(d) Depósitos recibidos de clientes

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

(e) Inventarios

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

Inventario

Métodos

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

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

(f) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

(i) Reconocimiento y medición

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

(iii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

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

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

(v) Construcción en proceso

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

(g) *Propiedades de inversión*

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(h) *Deterioro del valor*

(i) Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

Castigo

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

(ii) Activos no financieros

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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

(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.

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 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 y restaurantes 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. Los servicios de restaurantes se reconocen en el momento en que se brindan.</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 temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se revertan, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte. No se han identificado activos y pasivos que generen impuestos diferidos.

(o) *Información de segmento*

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

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

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

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

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

(q) *Arrendamientos*

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

i. *Como arrendatario*

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

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

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 arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación del Grupo del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

(r) *Información comparativa*

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

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

Una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero su aplicación no es obligatoria al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Presentación de activos y pasivos

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,369,803	6,418,798
Cuentas por cobrar a clientes	6,704,464	6,436,124
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	236,972	231,257
Cuentas por cobrar varias	438,114	740,326
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(34,476)	(36,392)
 Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	37,281,584	37,027,425
Costos de construcción en proceso	50,890,425	64,626,765
Terrenos	5,616,000	4,173,466
Materiales, equipo, repuestos y otros	<u>1,699,142</u>	<u>968,507</u>
	<u>95,487,151</u>	<u>106,796,163</u>
Gastos pagados por adelantado	1,444,097	1,418,425
Activos por derecho de uso	<u>263,285</u>	<u>158,556</u>
Total activos corrientes	<u>112,909,410</u>	<u>122,163,257</u>
 Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar	26,776,712	30,001,712
Terrenos por pagar	2,422,553	0
Bonos por pagar:		
Bonos por pagar	7,873,476	7,942,940
Prima neta, de costos de emisión	<u>393,623</u>	<u>(125,968)</u>
Bonos por pagar, neto	<u>8,267,099</u>	<u>7,816,972</u>
Cuentas por pagar proveedores	2,709,778	2,341,592
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	9,690,642	14,169,823
Dividendos por pagar	2,687,911	1,815,467
Otras cuentas por pagar	3,853,446	4,141,147
Gastos acumulados por pagar	1,564,762	1,309,072
Ingresos diferidos	33,429	63,976
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	269,137	205,994
Depósitos recibidos de clientes	3,769,872	4,016,698
Pasivos por arrendamientos	648,638	863,978
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>120,000</u>	<u>0</u>
Total pasivos corrientes	<u>62,813,979</u>	<u>66,746,431</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas	45,927,357	47,598,029
Inversión en bonos	79,040	87,869
Propiedades de inversión, neto	77,208,625	81,051,915
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	22,802,391	24,386,243
Adelanto para compra de terrenos	14,867,105	0
Activos por derecho de uso	1,740,413	1,958,131
Depósitos en garantía	256,509	257,392
Otros activos	<u>1,608,765</u>	<u>1,470,871</u>
Total activos no corrientes	<u>164,490,205</u>	<u>156,810,450</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	11,902,878	22,105,309
Bonos por pagar	44,112,328	36,649,945
Pasivos por arrendamiento	<u>2,174,776</u>	<u>2,739,252</u>
Total pasivos no corrientes	<u>58,189,982</u>	<u>61,494,506</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

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Efectivo en banco:</u>		
Banco General, S. A.	<u>5,093,341</u>	<u>1,971,848</u>
<u>Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:</u>		
Inversiones Sucasa, S. A.	16,815,328	16,505,770
Caribbean Franchise Development Corp.	14,282,346	14,929,849
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	5,667,984	7,522,959
Equipos Coamco, S.A.	7,384,846	7,372,660
Servicios Generales Sucasa, S. A.	826,212	826,212
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	245,265	137,452
Constructora Corona, S. A.	137,413	141,296
Constructora San Lorenzo, S. A.	545,144	143,017
Otras	<u>22,819</u>	<u>18,814</u>
	<u>45,927,357</u>	<u>47,598,029</u>
<u>Cuentas por cobrar a otras partes relacionadas:</u>		
Guayacanes, S. A.	<u>236,972</u>	<u>231,257</u>
<u>Préstamos por pagar: Banco General, S. A.</u>	<u>8,459,282</u>	<u>22,615,000</u>
<u>Cuentas por pagar a compañías afiliadas:</u>		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	8,280,608	12,655,097
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	451,134
Constructora Mediterráneo, S. A.	549,358	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	224,788	330,069
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	<u>184,754</u>	<u>184,754</u>
	<u>9,690,642</u>	<u>14,169,823</u>
Dividendos por pagar	<u>2,687,911</u>	<u>1,815,467</u>
Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave	<u>1,086,371</u>	<u>884,687</u>
Ingresos de afiliadas	<u>1,405,741</u>	<u>610,146</u>
Servicios entre afiliadas	<u>176,120</u>	<u>167,393</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>1,037,855</u>	<u>1,346,503</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.

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

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo y saldos en bancos	8,369,803	6,418,798

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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>2021</u>	<u>2020</u>
P H Vallejo	14,017,015	5,317,728
Ciudad del Lago	9,791,712	3,143,354
Puerto del Mar	6,009,759	2,045,786
Puertas de Galicia	4,454,381	3,595,228
Puertas de Villalba	4,113,250	1,553,029
Boulevard Mallorca Park	1,837,944	1,840,935
Pontevedra	1,828,657	0
PH Palermo	1,808,884	971,589
Ciudad Bolívar	1,334,983	1,735,918
Puertas de Capela	1,245,605	1,066,505
Pradera Azul	1,116,723	862,277
Sabana Tower	1,004,804	22,626,591
Altos de Santa Rita	940,424	760,959
Castilla Real 3	583,273	583,273
Santa Sofía	206,943	5,604,114
Lago Emperador	117,026	117,026
Otros proyectos	479,042	396,571
Montebello	0	1,090,162
Calas de Mallorca	0	7,410,083
Puertas de Compostela	0	3,354,381
Colinas del Lago	0	412,836
Mirador del Lago	0	138,420
	<u>50,890,425</u>	<u>64,626,765</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.2,611,423 para el año 2021 (2020: B/.3,392,616). Para los inventarios al estar en construcción, el Grupo ya ha recibido depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año 2022.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Unidades de viviendas terminadas

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Sabana Tower	18,201,900	0
P.H. Vallejos	4,538,484	0
Lago Emperador	3,875,280	10,659,179
Calas de Mallorca	3,410,487	0
Puertas de Capela	2,006,347	0
Santa Sofía	1,551,648	9,692,301
Puertas de Compostela	1,324,921	0
Mirador del Lago	1,040,822	1,584,954
Castilla Real 4	613,538	5,436,886
Montebello	369,894	7,261,865
Verdemar	348,263	1,998,251
Vistas del Lago	0	301,196
Verona	0	92,793
	<u>37,281,584</u>	<u>37,027,425</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.3,769,872 (2020: B/.4,016,698). 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/.79,040 (2020: B/.87,869) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

(10) Gastos e impuestos pagados por adelantado

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Seguros	55,635	293,936
Impuestos pagados por adelantado	810,395	513,150
Otros	578,067	611,339
	<u>1,444,097</u>	<u>1,418,425</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	<u>2021</u> <u>Terrenos</u>	<u>2020</u> <u>Terrenos</u>
Al inicio del año	81,051,915	76,838,103
Adiciones	4,248,693	4,213,812
Reclasificaciones	<u>(8,091,983)</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>77,208,625</u>	<u>81,051,915</u>

Durante el año 2021, se pagó la suma de B/.14,867,105 por concepto de adelanto para la compra de terrenos. Una vez que se complete el proceso de registro de los terrenos adquiridos a nombre de SUCASA, este monto será reclasificado como parte de propiedades de inversión.

(12) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

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

Costo	<u>Terrenos</u>	<u>Casas Modelos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Mobiliario y equipo de hotel</u>	<u>Mobiliario y equipo de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero de 2020	1,420,820	617,358	62,371	30,404,907	29,976,316	6,459,298	5,272,677	74,213,747
Adiciones	0	81,049	0	110,453	846,147	17,064	87,887	1,142,600
Ventas y Descartes	0	0	0	0	0	(42,476)	0	(42,476)
Al 31 de diciembre de 2020	<u>1,420,820</u>	<u>698,407</u>	<u>62,371</u>	<u>30,515,360</u>	<u>30,822,463</u>	<u>6,433,886</u>	<u>5,360,564</u>	<u>75,313,871</u>
Al 1 de enero de 2021	1,420,820	698,407	62,371	30,515,360	30,822,463	6,433,886	5,360,564	75,313,871
Adiciones	0	0	0	53,528	569,552	13,285	892,554	1,528,919
Ventas y Descartes	0	0	0	0	(1,422,260)	(3,844)	(17,793)	(1,443,897)
Reclasificación	0	(402,052)	0	(378,534)	0	0	378,534	(402,052)
Al 31 de diciembre de 2021	<u>1,420,820</u>	<u>296,355</u>	<u>62,371</u>	<u>30,190,354</u>	<u>29,969,755</u>	<u>6,443,327</u>	<u>6,613,859</u>	<u>74,996,841</u>
Depreciación y amortización acumulada								
Al 1 de enero de 2020	0	10,409	0	10,890,986	26,197,695	5,689,520	4,891,767	47,680,377
Gasto del año	0	0	0	1,149,364	1,698,092	206,312	235,622	3,289,390
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	(33,735)	(8,401)	(42,136)
Reclasificación a costos de construcción en proceso	0	0	0	0	(1,345)	0	1,342	(3)
Al 31 de diciembre de 2020	<u>0</u>	<u>10,409</u>	<u>0</u>	<u>12,040,350</u>	<u>27,894,442</u>	<u>5,862,097</u>	<u>5,120,330</u>	<u>50,927,628</u>
Al 1 de enero de 2021	0	10,409	0	12,040,350	27,894,442	5,862,097	5,120,330	50,927,628
Gasto del año	0	0	0	1,091,906	1,235,287	158,148	221,525	2,706,866
Ventas y Descartes	0	0	0	0	(1,416,025)	(3,845)	(17,791)	(1,437,661)
Reclasificación a costos de construcción en proceso	0	0	0	0	(2,300)	0	(83)	(2,383)
Al 31 de diciembre de 2021	<u>0</u>	<u>10,409</u>	<u>0</u>	<u>13,132,256</u>	<u>27,711,404</u>	<u>6,016,400</u>	<u>5,323,981</u>	<u>52,194,450</u>
Valor neto en libros								
Al 1 de enero de 2020	<u>1,420,820</u>	<u>606,949</u>	<u>62,371</u>	<u>19,513,921</u>	<u>3,778,621</u>	<u>769,778</u>	<u>380,910</u>	<u>26,533,370</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>1,420,820</u>	<u>687,998</u>	<u>62,371</u>	<u>18,475,010</u>	<u>2,928,021</u>	<u>571,789</u>	<u>240,234</u>	<u>24,386,243</u>
Al 1 de enero de 2021	<u>1,420,820</u>	<u>687,998</u>	<u>62,371</u>	<u>18,475,010</u>	<u>2,928,021</u>	<u>571,789</u>	<u>240,234</u>	<u>24,386,243</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<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>

El gasto de depreciación por B/.2,706,866 (2020: B/.3,289,390), fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,195,631 (2020: B/.1,611,396) a costos de construcción en proceso y B/.1,511,235 (2020: B/.1,677,994) 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:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Costos		
Saldo al inicio del año	2,430,106	2,965,419
Cancelaciones	<u>(0)</u>	<u>(535,313)</u>
Saldo al final del año	<u>2,430,106</u>	<u>2,430,106</u>
Depreciación acumulada		
Saldo al inicio del año	313,419	169,067
Gasto del año	<u>112,989</u>	<u>144,352</u>
Saldo al final del año	<u>426,408</u>	<u>313,419</u>
Saldo neto	<u>2,003,698</u>	<u>2,116,687</u>

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

(14) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	<u>2021</u>			<u>2020</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						
BAC International Bank, Inc.	200,000	0	200,000	1,400,000	0	1,400,000
Banco Nacional de Panamá	946,712	5,443,596	6,390,308	946,712	6,390,308	7,337,020
Banco General, S. A.	0	6,459,282	6,459,282	0	15,715,000	15,715,000
Metrobank, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>700,000</u>	<u>0</u>	<u>700,000</u>
Total préstamos comerciales	<u>1,146,712</u>	<u>11,902,878</u>	<u>13,049,590</u>	<u>3,046,712</u>	<u>22,105,308</u>	<u>25,152,020</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	14,550,000	0	14,550,000	15,755,000	0	15,755,000
Banco Aliado, S. A.	0	0	0	1,700,000	0	1,700,000
Banco General, S. A.	2,000,000	0	2,000,000	6,900,000	0	6,900,000
BAC International Bank, Inc.	<u>9,080,000</u>	<u>0</u>	<u>9,080,000</u>	<u>2,600,000</u>	<u>0</u>	<u>2,600,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>25,630,000</u>	<u>0</u>	<u>25,630,000</u>	<u>26,955,000</u>	<u>0</u>	<u>26,955,000</u>
	<u>26,776,712</u>	<u>11,902,878</u>	<u>38,679,590</u>	<u>30,001,712</u>	<u>22,105,308</u>	<u>52,107,020</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 2022 hasta 2028 (2020: 2021 hasta 2028) con tasas de interés anual que fluctúan entre el 4.25% y 7.69%+FECl (2020: 4% hasta 7.69% +FECl).

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., con vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 2.125% hasta 3.8738% (2020: 3.25% hasta 5.5%).

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

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

	Préstamos y valores comerciales	Pasivos Bonos por pagar	Pasivos por arrendamientos	Afiliadas
Saldo al 1 de enero de 2021	52,107,020	44,592,885	3,603,230	14,169,823
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(753,824)	0
Pagos de préstamos y valores por pagar	(40,907,430)	0	0	0
Producto de obligaciones bancarias	27,480,000	0	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	15,925,632	0	0
Bonos redimidos	0	(8,000,081)	0	0
Dividendos pagados	0	0	0	0
Otros cambios:				
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	86,800	0
Cambio neto en cuentas por pagar a compañías afiliadas	0	0	0	(4,479,181)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>38,679,590</u>	<u>52,518,436</u>	<u>2,849,406</u>	<u>9,690,642</u>

	Préstamos y valores comerciales	Pasivos Bonos por pagar	Pasivos por arrendamientos	Afiliadas
Saldo al 1 de enero de 2020	68,366,733	39,264,616	4,735,910	9,579,298
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(1,241,759)	0
Pagos de préstamos y valores por pagar	(59,779,713)	0	0	0
Producto de obligaciones bancarias	43,520,000	0	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	16,382,370	0	0
Bonos redimidos	0	(11,179,731)	0	0
Dividendos pagados	0	0	0	0
Otros cambios:				
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	793,549	0
Cambio neto en cuentas por pagar a compañías afiliadas	0	0	0	4,590,525
Otros cargos	0	0	(527,828)	0
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>52,107,020</u>	<u>44,467,255</u>	<u>3,759,872</u>	<u>14,169,823</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(15) Bonos por pagar

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

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses /índice de referencia + margen por el emisor	45,000,000	28,880,557	23,558,985
<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	1,388,889	2,500,000
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	11,616,807	9,686,591
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de dos años. La fecha de emisión inició en el año 2008.	Libor a tres meses /índice de referencia + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>10,099,551</u>	<u>8,847,309</u>
		<u>87,000,000</u>	<u>51,985,804</u>	<u>44,592,885</u>
Desglose: Vencimientos a un año			7,873,476	7,942,940
Vencimientos a más de un año			<u>44,112,328</u>	<u>36,649,945</u>
			<u>51,985,804</u>	<u>44,592,885</u>

Durante el año 2021, la emisión de bonos fue por el monto de B/.15,393,000 (2020: B/.16,508,000) y la redención de bonos por el monto de B/.8,000,081 (2020: B/.11,179,731).

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

Emisión 2012

(a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000).

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) El valor nominal de esta emisión representaba 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas en cada día de pago de intereses durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de intereses.
- (c) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (d) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consista en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.

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

- (f) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.
- (g) Contempla abonos a capital para el año 2022 por la suma de B/.3,071,428 (2021: Igual).

Emisión 2011

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:
1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
 2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
 3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2022 por la suma de B/.1,111,111 (2021: igual).

Emisión 2010

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

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

- (b) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (c) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (d) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (e) Contempla abonos a capital para el año 2022 por la suma de B/.1,953,500 (2021: B/.2,069,786).

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/.12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. Los Bonos devengarán una tasa variable de interés anual equivalente a la suma resultante de la Tasa "LIBOR" para períodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual.
- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2022 de B/.1,737,436 (2021: B/.1,747,758).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(16) Cuentas por pagar proveedores

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
De la operación de viviendas	2,527,072	2,233,209
De la operación de hotelería	<u>182,706</u>	<u>108,383</u>
	<u>2,709,778</u>	<u>2,341,592</u>

(17) Otras cuentas por pagar

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Retención de subcontratos	3,066,630	3,444,425
Terrenos por pagar	2,422,553	0
Otras	<u>786,816</u>	<u>696,723</u>
	<u>6,275,999</u>	<u>4,141,148</u>

(18) Pasivos por arrendamientos

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

	<u>Pasivo por</u> <u>Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones</u> <u>"Leasing"</u>	<u>Total</u> <u>2021</u>	<u>Pasivo por</u> <u>Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones</u> <u>"Leasing"</u>	<u>Total</u> <u>2020</u>
Saldo al inicio del año	2,122,317	1,480,913	3,603,230	2,806,787	1,929,123	4,735,910
Pagos	(112,792)	(753,824)	(866,616)	(156,642)	(1,241,759)	(1,398,401)
Aumentos	0	86,800	86,800	0	793,549	793,549
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(527,828)</u>	<u>0</u>	<u>(527,828)</u>
Saldo al final del año	<u>2,009,525</u>	<u>813,889</u>	<u>2,823,414</u>	<u>2,122,317</u>	<u>1,480,913</u>	<u>3,603,230</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 5.75% y 6% (2020: entre 4.25% y 6.75%). Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (2020: igual).

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Equipo pesado	2,061,639	3,965,476
Equipo rodante	<u>236,500</u>	<u>293,900</u>
	2,298,139	4,259,376
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(1,057,379)</u>	<u>(1,799,374)</u>
Saldo al final del año	<u>1,240,760</u>	<u>2,460,002</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(19) Gastos de personal

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Salarios	3,179,195	2,631,310
Décimo tercer mes	287,083	255,700
Vacaciones	335,241	271,820
Gastos de representación	457,651	382,511
Participación y otros incentivos	560,332	422,329
Seguro social	571,064	496,284
Prima de antigüedad	84,717	73,437
Seguro de vida y hospitalización	145,457	162,705
Otras	<u>279,761</u>	<u>840,796</u>
	<u>5,900,501</u>	<u>5,536,892</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el gasto de personal por B/.5,900,501 (2020: B/.5,536,892) fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,426,651 (2020: B/.1,280,663) al costo de ventas y B/.4,473,850 (2020: B/.4,256,229) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantenía 275 empleados permanentes (2020: 236 empleados).

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.769,349 (2020: B/.729,956), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2021, el fondo de cesantía por B/.1,608,765 (2020: B/.1,470,871) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso, y clasificado en el rubro de otros activos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(20) Gastos de ventas, generales y administrativos

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gastos de personal (nota 19)	4,473,850	4,256,229
Depreciación (nota 12)	1,511,235	1,677,994
Reparaciones y mantenimiento	2,012,690	1,176,821
Publicidad y promociones	600,020	596,818
Servicios públicos	989,295	755,264
Gastos bancarios	127,557	144,152
Alquileres	116,952	71,698
Gastos legales y notariales	975,265	689,188
Impuestos	630,011	710,282
Seguridad	654,491	652,830
Comisión de tarjetas	22,061	27,004
Seguros	127,596	136,842
Servicios profesionales	612,427	603,619
Gastos de oficina	53,073	44,072
Gastos de viaje y viáticos	77,203	66,876
Combustible y lubricantes	63,931	28,998
Capacitación y entrenamiento	7,073	10,788
Cuotas y suscripciones	24,373	19,559
Donaciones	36,964	55,415
Atenciones y cortesías	16,424	63,680
Decoraciones	31,339	22,470
Otros	478,057	927,353
	<u>13,641,887</u>	<u>12,737,952</u>

(21) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías del Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se determinó por el método de la tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda, que el enfoque es en las ganancias de capital y el método tradicional para las otras actividades.

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Valores</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valores</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>10,234,890</u>		<u>3,646,490</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	2,558,723	25%	911,623
Pérdidas en compañías asociadas	6%	646,597	27%	1,000,048
Ganancia de capital	(14%)	(1,458,070)	(23%)	(830,843)
Gastos no deducibles y otros	<u>1%</u>	<u>124,756</u>	<u>2%</u>	<u>82,164</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>18%</u>	<u>1,872,006</u>	<u>32%</u>	<u>1,162,992</u>

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

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

Precios de transferencia

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

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2021 y 2020, 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 2021.

Notas a los estados financieros consolidados

(22) Información por segmentos

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

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

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

	Segmentos de Operación					
	Vivienda		Hoteles		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ventas de bienes y servicios	88,411,376	52,706,249	2,248,110	2,000,867	90,659,486	54,707,116
Costo de las ventas	66,043,012	36,620,003	778,734	1,042,880	66,821,746	37,662,883
Ganancia bruta en ventas	22,368,364	16,086,246	1,469,376	957,987	23,837,740	17,044,233
% de costo sobre ventas	75%	69%	35%	52%	74%	69%
Otros ingresos de operaciones	1,478,011	713,795	552,983	264,691	2,030,994	978,486
Gastos de ventas, generales y administrativos	10,126,546	8,562,792	3,515,341	4,175,160	13,641,887	12,737,952
Resultados de las actividades de operación	13,719,829	8,237,249	(1,492,982)	(2,952,482)	12,226,847	5,284,767
Costos financieros, neto	805,507	474,021	1,186,450	1,164,256	1,991,957	1,638,277
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	12,914,322	7,763,228	(2,679,432)	(4,116,738)	10,234,890	3,646,490
Impuesto sobre la renta	1,872,006	1,162,992	0	0	1,872,006	1,162,992
Utilidad (pérdida) neta	11,042,316	6,600,236	(2,679,432)	(4,116,738)	8,362,884	2,483,498
Total activos	248,083,767	247,410,818	29,315,848	31,562,889	277,399,615	278,973,707
Total pasivos	84,979,676	92,331,441	36,024,285	35,909,496	121,003,961	128,240,937

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(23) Ingresos de actividades ordinarias

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Venta de viviendas	88,411,376	52,706,249
Hoteles	<u>2,248,110</u>	<u>2,000,867</u>
	<u>90,659,486</u>	<u>54,707,116</u>

(24) Compromisos y contingencias

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

(25) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(26) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

	<u>Valor en Libros</u> <u>Total</u>	<u>2021</u>			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Valor razonable</u>		
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	<u>79,040</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>79,040</u>	<u>79,040</u>
	<u>79,040</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>79,040</u>	<u>79,040</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>90,665,394</u>	<u>0</u>	<u>78,144,399</u>	<u>11,866,729</u>	<u>90,011,128</u>
	<u>90,665,394</u>	<u>0</u>	<u>78,144,399</u>	<u>11,866,729</u>	<u>90,011,128</u>
	<u>Valor en Libros</u> <u>Total</u>	<u>2020</u>			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Valor razonable</u>		
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	<u>87,869</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>87,869</u>	<u>87,869</u>
	<u>87,869</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>87,869</u>	<u>87,869</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>96,699,906</u>	<u>0</u>	<u>71,574,748</u>	<u>22,473,669</u>	<u>94,048,417</u>
	<u>96,699,906</u>	<u>0</u>	<u>71,574,748</u>	<u>22,473,669</u>	<u>94,048,417</u>

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

Al 31 de diciembre de 2021, se mantienen certificados de participación negociables por la suma de B/.79,040 (2020: B/.87,869) a su costo, el cual se estima como una aproximación de valor razonable.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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.

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 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.

Las cuentas por cobrar se detallan de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	6,399,115	5,731,513
Servicios de hotelería	<u>305,349</u>	<u>704,611</u>
	6,704,464	6,436,124
Compañías afiliadas	45,927,357	47,598,029
Otras partes relacionadas	236,972	231,257
Varias	<u>438,114</u>	<u>740,326</u>
	<u>53,306,907</u>	<u>55,005,736</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
No vencidas	6,582,174	6,051,065
Vencidas a 30 días	43,826	328,042
Vencidas a 60 días	12,604	0
Vencidas a más de 90 días	<u>65,860</u>	<u>57,017</u>
	<u>6,704,464</u>	<u>6,436,124</u>
Compañías afiliadas	45,927,357	47,598,029
Otras partes relacionadas	236,972	231,257
Varias	438,114	740,326
Menos pérdida crediticia esperada	<u>(34,476)</u>	<u>(36,392)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>53,272,431</u>	<u>54,969,344</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	36,392	36,392
Castigos	<u>(1,916)</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>34,476</u>	<u>36,392</u>

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

(iii) Riesgo de liquidez

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

Administración del riesgo de liquidez

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2020</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</u>
			Préstamos por pagar	52,107,020	58,741,940
Bonos por pagar, saldo bruto	44,592,885	59,932,468	5,278,893	5,175,354	49,478,221
Pasivos por arrendamientos	3,603,230	3,767,353	519,427	413,625	2,834,301
Cuentas por pagar y otros pasivos	12,014,503	12,014,503	7,281,045	4,733,458	0
	<u>112,317,638</u>	<u>134,456,264</u>	<u>24,352,579</u>	<u>30,677,637</u>	<u>79,426,048</u>

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

(iv) Riesgo de mercado

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

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

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

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

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 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.

(28) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Año terminado el 31 de diciembre:		
B/.3.21 (2020: B/.0.00) por cada acción	<u>2,700,000</u>	<u>0</u>

Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2021 fueron por B/.1,827,556 (2020: B/.1,200,000).

(29) Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o COVID-19

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus denominada COVID-19, la cual se extendió como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. Se reportaron casos de esa pandemia en Panamá y en marzo de 2020 se ordenó el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional. Esta situación afectó la actividad económica del Grupo y la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados. En atención a las disposiciones adoptadas por el Gobierno Nacional los hoteles abrieron sus puertas a partir del 12 de octubre de 2020 y la actividad de construcción se mantuvo paralizada hasta el 7 de septiembre de 2020. Posteriormente, durante 2020 y 2021, las actividades económicas se han ido reactivando gradualmente.

En la medida en que la situación económica del país ha continuado evolucionando, hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para el año 2022. Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar el año 2021, estimamos que los ingresos consolidados de SUCASA alcanzarán la suma de B/.94.0 millones, lo que representaría un aumento de 3.73% frente al año anterior, y una utilidad neta de B/.7.5 millones, lo que significaría una disminución de (10.66%) frente al año anterior. Esta proyección se actualizará trimestralmente con base en los resultados reales que se obtengan.

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

(30) Eventos subsecuentes

Alquiler con opción a compra de Hotel

El 10 de marzo de 2022, se envió el comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, informando como hecho relevante, que UNESA ha firmado un acuerdo de alquiler con opción a compra para el Hotel Playa Tortuga (subsidiaria: Sanno Investors Ltd.), con E Ventures LLC, que incluye una inversión económica importante en su infraestructura.

La operación será manejada a través del sistema operativo de gestión desarrollado por Jurny, Inc. empresa de tecnología hotelera que impulsa las operaciones y las experiencias modernas de los huéspedes para algunas de las marcas de hoteles independientes, de vacaciones y propiedades de alquiler excepcionales del mundo.

Préstamos por pagar

El 14 de febrero de 2022, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. canceló el préstamo con Banco General por el saldo remanente a la fecha de pago por B/.5,679,127, que mantenía un vencimiento en febrero de 2023. En su reemplazo, se obtuvo un nuevo financiamiento con el Banco General por el monto de B/.4,000,000, con vencimiento el 15 de enero de 2032.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,369,803	0	8,369,803	7,894,265	184,036	291,502
Cuentas por cobrar:						
Clientes	6,704,464	0	6,704,464	6,399,115	5,390	299,959
Compañías afiliadas	45,927,357	(28,137,862)	74,065,219	64,703,513	663,086	8,698,620
Otras partes relacionadas	236,972	0	236,972	236,972	0	0
Varias	438,114	0	438,114	433,429	1,746	2,939
	<u>53,306,907</u>	<u>(28,137,862)</u>	<u>81,444,769</u>	<u>71,773,029</u>	<u>670,222</u>	<u>9,001,518</u>
Menos reserva para posibles cuentas de dudoso cobro	(34,476)	0	(34,476)	0	(1,419)	(33,057)
Cuentas por cobrar, neto	<u>53,272,431</u>	<u>(28,137,862)</u>	<u>81,410,293</u>	<u>71,773,029</u>	<u>668,803</u>	<u>8,968,461</u>
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	37,281,584	0	37,281,584	37,281,584	0	0
Costos de construcción en proceso	50,890,425	0	50,890,425	50,890,425	0	0
Terrenos	5,616,000	0	5,616,000	5,616,000	0	0
Materiales, equipo, repuestos y otros	1,699,142	0	1,699,142	1,483,219	105,158	110,765
Total de inventarios	<u>95,487,151</u>	<u>0</u>	<u>95,487,151</u>	<u>95,271,228</u>	<u>105,158</u>	<u>110,765</u>
Inversiones en bonos	79,040	(16,105,010)	16,184,050	16,184,050	0	0
Gastos e impuestos pagados por adelantado	1,444,097	0	1,444,097	1,089,836	10,087	344,174
Propiedades de inversión, neto	77,208,625	0	77,208,625	77,208,625	0	0
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	22,802,391	635,010	22,167,381	4,773,930	5,658,831	11,734,620
Adelanto para compra de terrenos	14,867,105	0	14,867,105	14,867,105	0	0
Activos por derecho de uso	2,003,698	0	2,003,698	45,567	0	1,958,131
Depósitos en garantía	256,509	0	256,509	248,099	0	8,410
Otros activos	1,608,765	0	1,608,765	1,405,205	97,287	106,273
Total de activos	<u>277,399,615</u>	<u>(43,607,862)</u>	<u>321,007,477</u>	<u>290,760,939</u>	<u>6,724,202</u>	<u>23,522,336</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Pasivos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	38,679,590	0	38,679,590	38,679,590	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	2,709,778	0	2,709,778	2,527,072	65,776	116,930
Compañías afiliadas	9,690,642	(28,137,862)	37,828,504	15,161,204	2,439,228	20,228,072
Dividendos por pagar	2,687,911	0	2,687,911	2,687,210	0	701
Otras	6,275,999	0	6,275,999	5,862,620	78,756	334,623
Total de cuentas por pagar	21,364,330	(28,137,862)	49,502,192	26,238,106	2,583,760	20,680,326
Gastos acumulados por pagar	1,564,762	0	1,564,762	1,275,333	60,709	228,720
Ingresos diferidos	33,429	0	33,429	5,703	0	27,726
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	269,137	0	269,137	269,137	0	0
Depósitos recibidos de clientes	3,769,872	0	3,769,872	3,752,444	11,056	6,372
Pasivos por arrendamientos	2,823,414	0	2,823,414	811,719	6,864	2,004,831
Impuesto sobre la renta por pagar	120,000	0	120,000	120,000	0	0
Bonos por pagar:						
Valores emitidos	51,985,804	0	51,985,804	51,985,804	0	0
Más prima neta de costo de emisión	393,623	0	393,623	393,623	0	0
Bonos por pagar, neto	52,379,427	0	52,379,427	52,379,427	0	0
Total de pasivos	121,003,961	(28,137,862)	149,141,823	123,531,459	2,662,389	22,947,975
Patrimonio						
Acciones comunes	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
Descuento en venta de acciones	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	157,140,942	0	157,140,942	167,971,847	(5,938,032)	(4,892,873)
Impuesto complementario	(1,089,737)	0	(1,089,737)	(1,076,816)	(155)	(12,766)
Escisión en la inversión	(532,981)	0	(532,981)	(532,981)	0	0
Total del patrimonio	156,395,654	(15,470,000)	171,865,654	167,229,480	4,061,813	574,361
Total de pasivos y patrimonio	277,399,615	(43,607,862)	321,007,477	290,760,939	6,724,202	23,522,336

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Ventas de bienes y servicios	90,659,486	0	90,659,486	88,411,376	1,206,410	1,041,700
Costos de las ventas	66,821,746	0	66,821,746	66,043,012	306,007	472,727
Ganancia bruta en ventas	23,837,740	0	23,837,740	22,368,364	900,403	568,973
Otros ingresos de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	1,405,741	(24,624)	1,430,365	878,435	0	551,930
Ingresos por alquiler	316,323	0	316,323	316,323	0	0
Otros ingresos operacionales	308,930	0	308,930	307,877	698	355
Total de otros ingresos	2,030,994	(24,624)	2,055,618	1,502,635	698	552,285
Gastos de ventas, generales y administrativos	13,641,887	(24,624)	13,666,511	10,242,596	1,094,029	2,329,886
Resultados de las actividades de operación	12,226,847	0	12,226,847	13,628,403	(192,928)	(1,208,628)
Costos financieros, neto:						
Intereses sobre financiamientos bancarios	(1,174,544)	0	(1,174,544)	(671,085)	(760)	(502,699)
Intereses sobre bonos	(723,658)	0	(723,658)	(42,285)	0	(681,373)
Amortización de costos de emisión de bonos	(93,755)	0	(93,755)	(93,755)	0	0
Total de costos financieros, neto	(1,991,957)	0	(1,991,957)	(807,125)	(760)	(1,184,072)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	10,234,890	0	10,234,890	12,821,278	(193,688)	(2,392,700)
Impuesto sobre la renta	(1,872,006)	0	(1,872,006)	(1,872,006)	0	0
Utilidad (pérdida) neta	8,362,884	0	8,362,884	10,949,272	(193,688)	(2,392,700)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - información sobre cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Contribuciones y distribuciones a los accionistas						
<u>Acciones comunes:</u>						
Saldo al inicio y final del año	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
<u>Capital adicional pagado:</u>						
Saldo al inicio y final del año	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
<u>Descuento en venta de acciones:</u>						
Saldo al inicio y final del año	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)						
Saldo al 1 de enero de 2021	151,478,058	0	151,478,058	159,722,575	(5,744,344)	(2,500,173)
Utilidad (pérdida) neta	8,362,884	0	8,362,884	10,949,272	(193,688)	(2,392,700)
Total de resultados integrales del período	8,362,884	0	8,362,884	10,949,272	(193,688)	(2,392,700)
Dividendos declarados	(2,700,000)		(2,700,000)	(2,700,000)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	157,140,942	0	157,140,942	167,971,847	(5,938,032)	(4,892,873)
<u>Escisión en la inversión:</u>						
Saldo al inicio y final del año	(532,981)	0	(532,981)	(532,981)	0	0
<u>Impuesto complementario</u>						
Saldo al inicio y final del año	(1,089,737)		(1,089,737)	(1,076,816)	(155)	(12,766)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	156,395,654	(15,470,000)	171,865,654	167,229,480	4,061,813	574,361

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.