

**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 2020

(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. y Subsidiarias

### *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 2020, 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 2020, 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 del inventario*

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

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los inventarios, que principalmente comprenden los terrenos, unidades de viviendas terminadas y costos de construcción en proceso del Grupo, por la suma de B/. 105,827,656 son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto de realización de los inventarios se lleva a cabo en cada fecha de reporte, considerando el precio de venta estimado y los costos incurridos y por incurrir para la construcción utilizando como referencia el precio 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 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 (f) 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. Podría existir 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 2020, conforme a los criterios contables para el reconocimiento de ingresos.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Comparamos el precio de venta estimado de viviendas vendidas en distintos proyectos y otras compañías de bienes raíces a nivel nacional con el precio de venta de viviendas.
- Comparamos el costo de las viviendas que se mantienen en el inventario, incluyendo el costo adicional estimado para terminar la venta con el precio de venta actual de viviendas vendidas en los distintos proyectos.
- Inspeccionamos los costos de construcción en proceso mediante muestras seleccionadas de costos de urbanización y costos de construcción y comprobantes de diario con la finalidad de determinar que se hayan asignado adecuadamente los costos a los proyectos específicos incurridos y por incurrir en las actividades de dicha construcción.
- 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 el ingreso por ventas fuese reconocido 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, esta 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 correspondientes salvaguardas.

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.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Pablo Ureña P.

KPMG

Panamá, República de Panamá  
23 de abril de 2021

**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 2020

(Expresado en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	6,418,798	6,391,729
Cuentas por cobrar:			
Clientes	27	6,436,124	10,505,549
Compañías afiliadas	5	47,598,029	42,280,680
Otras partes relacionadas	5	231,257	227,626
Varias		740,326	542,847
		<u>55,005,736</u>	<u>53,556,702</u>
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	27	(36,392)	(36,392)
Cuentas por cobrar, neto		<u>54,969,344</u>	<u>53,520,310</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	37,027,425	29,490,602
Costos de construcción en proceso	7	64,626,765	80,801,542
Terrenos	14,15	4,173,466	4,573,607
Materiales, equipo, repuestos y otros		968,507	2,410,375
Total de inventarios		<u>106,796,163</u>	<u>117,276,126</u>
Inversiones en bonos	9	87,869	124,591
Gastos e impuestos pagados por adelantado	10	2,508,162	2,002,887
Propiedades de inversión, neto	11, 14, 15	81,051,915	76,838,103
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	12, 14, 15	24,386,243	26,533,370
Activos por derecho de uso	13	2,116,687	2,796,352
Depósitos en garantía		257,392	266,889
Adelanto para compra de inversión		0	1,024,414
Otros activos		1,470,871	1,539,093
<b>Total de activos</b>		<u><u>280,063,444</u></u>	<u><u>288,313,864</u></u>

Las notas de la página 10 a la 52 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

<b><u>Pasivos</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5, 14	52,107,020	68,366,734
Cuentas por pagar:			
Proveedores	16	2,341,592	3,413,453
Compañías afiliadas	5	14,169,823	9,579,298
Dividendos por pagar	5	1,815,467	3,015,467
Otras	17	4,141,148	4,243,331
<b>Total de cuentas por pagar</b>		<b>22,468,030</b>	<b>20,251,549</b>
Gastos acumulados por pagar		1,309,072	1,811,254
Ingresos diferidos		63,976	66,682
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		205,994	171,425
Depósitos recibidos de clientes	8	4,016,698	4,402,780
Pasivos por arrendamientos	18	3,603,230	4,735,910
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	15	44,592,885	39,264,616
Menos costos de emisión		(125,968)	(96,095)
<b>Bonos por pagar, neto</b>		<b>44,466,917</b>	<b>39,168,521</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>128,240,937</b>	<b>138,974,855</b>
<b><u>Patrimonio</u></b>			
Acciones comunes nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas, emitidas y en circulación 840,100 en 2020 y 2019		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		151,478,058	148,994,560
Escisión en la inversión		(532,981)	(532,981)
<b>Total del patrimonio</b>		<b>151,822,507</b>	<b>149,339,009</b>
Compromisos y contingencias	24		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>280,063,444</b>	<b>288,313,864</b>



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

**Estado consolidado de resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ventas de bienes y servicios	22, 23	54,707,116	108,548,049
Costo de las ventas		<u>37,662,883</u>	<u>72,497,409</u>
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<u>17,044,233</u>	<u>36,050,640</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios a afiliadas	5	610,146	1,524,684
Ingresos por alquiler		273,030	137,905
Otros ingresos operacionales		<u>95,310</u>	<u>304,621</u>
<b>Total de otros ingresos</b>		<u>978,486</u>	<u>1,967,210</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 19, 20	12,737,952	18,945,766
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	27	<u>0</u>	<u>5,000</u>
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<u>5,284,767</u>	<u>19,067,084</u>
Costos financieros, neto:			
Intereses sobre financiamientos bancarios	5, 14	(796,270)	(450,977)
Intereses sobre bonos	15	(746,250)	(771,679)
Amortización de costos de emisión de bonos		<u>(95,757)</u>	<u>(271,481)</u>
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<u>(1,638,277)</u>	<u>(1,494,137)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		3,646,490	17,572,947
Impuesto sobre la renta	21	<u>(1,162,992)</u>	<u>(2,008,943)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>2,483,498</u>	<u>15,564,004</u>
<b>Utilidad neta por acción</b>		<u>2.96</u>	<u>18.53</u>

*Las notas de la página 10 a la 52 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 2020

(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>Escisión en la inversión</u>	<u>Total del patrimonio</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2019</b>		840,100	71,718	(34,388)	146,430,556	(532,981)	146,775,005
<b>Resultados integrales:</b>							
Utilidad neta		0	0	0	15,564,004	0	15,564,004
Total de los resultados integrales		0	0	0	15,564,004	0	15,564,004
<b>Contribuciones y distribuciones</b>							
Dividendos declarados	28	0	0	0	(13,000,000)	0	(13,000,000)
Total de contribuciones y distribuciones		0	0	0	(13,000,000)	0	(13,000,000)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>148,994,560</u>	<u>(532,981)</u>	<u>149,339,009</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2020</b>		840,100	71,718	(34,388)	148,994,560	(532,981)	149,339,009
<b>Resultados integrales:</b>							
Utilidad neta		0	0	0	2,483,498	0	2,483,498
Total de los resultados integrales		0	0	0	2,483,498	0	2,483,498
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>151,478,058</u>	<u>(532,981)</u>	<u>151,822,507</u>

Las notas de la página 10 a la 52 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 2020

(Expresado en Balboas)

	<b>Nota</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad neta		2,483,498	15,564,004
Ajustes por:			
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	27	0	5,000
Depreciación y amortización	12	3,289,390	4,314,229
Amortización de activo de derecho de uso	13	144,652	169,067
Costos financieros, netos		1,638,277	1,494,137
Gasto de interés por arrendamiento		9,696	22,007
Impuesto sobre la renta	21	1,162,992	2,008,943
Ganancia en venta de inversiones en bonos		(43,165)	(19,068)
Ganancia en venta de mobiliario y equipo, neto		340	(4,597)
		<u>8,685,680</u>	<u>23,553,722</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar clientes y varias		3,871,946	84,367
Inventarios		14,039,027	(14,176,894)
Otros activos, gastos pagados por adelantado y depósitos en garantía		1,209,716	(2,876,713)
Cuentas, gastos acumulados e intereses por pagar		(1,676,227)	2,004,756
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(1,061,266)	2,759,927
<b>Efecto generado por las actividades de operación</b>		<u>25,068,876</u>	<u>11,349,165</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(1,096,188)	(1,974,914)
Intereses pagados		(5,067,015)	(4,970,755)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>18,905,673</u>	<u>4,403,496</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Producto de la venta de inversión en bonos		79,887	35,996
Adquisición de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo	12	(1,142,600)	(1,916,345)
Adquisición de propiedad de inversión	11	(4,213,812)	0
Producto de la venta de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo		0	4,600
Cambio en cuentas por cobrar a compañías afiliadas		(5,317,349)	1,887,059
Cambio en cuentas por cobrar a otras partes relacionadas		(3,631)	(14,169)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<u>(10,597,505)</u>	<u>(2,859)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Pagos de pasivos por arrendamientos		(166,340)	(180,639)
Abonos a obligaciones bancarias	14	(61,021,472)	(58,905,692)
Producto de obligaciones bancarias	14	44,313,549	76,095,959
Cambio neto en cuentas por pagar a compañías afiliadas		4,590,525	3,253,035
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	15	16,508,000	2,000,000
Bonos redimidos y abonos	15	(11,179,731)	(11,968,765)
Pagos de costos y por emisión de bonos		(125,630)	(212,814)
Dividendos pagados	28	(1,200,000)	(10,369,500)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento</b>		<u>(8,281,099)</u>	<u>(288,416)</u>
<b>Aumento del efectivo y equivalentes de efectivo</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		6,391,729	2,279,508
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	6	<u>6,418,798</u>	<u>6,391,729</u>

Las notas de la página 10 a la 52 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 2020

(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. y Sanno Investors Ltd. se dedican al negocio de hotelería. En julio de 2019, Hoteles del Caribe, S. A. cambió su nombre comercial a “Radisson Hotel Panama Canal”, producto de la terminación del contrato con la franquicia Country Inn & Suites y firma de un nuevo contrato con la franquicia Radisson.

**(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 23 de abril de 2021.

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 del Grupo se detalla a continuación:

<b><u>Segmento</u></b>	<b><u>Ciclo de operación</u></b>
Vivienda	12 meses
Hoteles	12 meses

*(c) Bases de medición*

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(d) *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.

(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 las siguientes notas:

- 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 por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se incluye en las siguientes notas:

- 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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

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

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

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

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

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

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

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

- a. Bases de consolidación
- b. Instrumentos financieros
- c. Capital en acciones
- d. Depósitos recibidos de clientes
- e. Inventarios
- f. Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo
- g. Propiedades de inversión

**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**

---

- h. Deterioro de activos
- i. Bonos por pagar
- j. Dividendos
- k. Provisiones
- l. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
- m. Gastos
- n. Impuesto sobre la renta
- o. Información de segmento
- p. Fondo de cesantía y prima de antigüedad
- q. Arrendamientos
- r. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas

(a) *Base de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

(b) *Instrumentos financieros*

i. *Reconocimiento y medición inicial*

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

*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.

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 los activos financieros; 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.



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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 otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

- 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 este se informa al personal clave de 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.

**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**

---

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

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

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

*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 de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

*Pasivos financieros*

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

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

*iv. Compensación*

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(e) *Inventarios*

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

<u>Inventario</u>	<u>Métodos</u>
- Unidades de viviendas terminadas	-Costos identificados de construcción y terrenos
- Costos de construcción en proceso	-Costos identificados de construcción en proceso
- Terrenos	-Costos de adquisición
- Materiales, equipos y repuestos	-Costos, bajo primeras entradas, primeras salidas
- Otros	-Costo promedio ponderado

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

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

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

(v) **Construcción en proceso**

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

(g) **Propiedades de inversión**

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

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

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

(h) **Deterioro de activos**

(i) **Activos financieros no derivados**

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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 indebidos. 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 como la ejecución de la garantía (si existe alguna).

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

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

*Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. 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;

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- 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 propiedades de inversión e inventarios) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

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

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

(j) *Dividendos*

Los dividendos son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.

(k) *Provisiones*

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

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

Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos

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

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

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste y Panamá Este.	El Grupo reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes:  * La firma del contrato de compra-venta. * Carta de compromiso bancario emitida por el sado remanente de la deuda. * El pago del abono inicial * Recepción de la unidad de vivienda.
Servicios de hoteles	Lo constituye el negocio de hotelería que operan actualmente bajo la franquicia de Radisson Blue y Best Western y un hotel sin franquicia.	Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.  Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera. Los servicios de restaurantes son al contado.

(m) *Gastos*

(i) *Intereses por 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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(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 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. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

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

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 21).

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 comprenden principalmente los activos corporativos (principalmente de la Compañía matriz), los gastos de oficina central, impuesto sobre la renta y los activos y pasivos.

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(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.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo 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 comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al dismantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a partir de la fecha de comienzo 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 la de las propiedades y equipos. 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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

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

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de los estados financieros consolidados.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

- *Contratos Onerosos – Costo de cumplimiento de un contrato (Modificaciones a la NIC 37)*
- *Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2018-2020*
- *Propiedades, planta y equipo: Importes obtenidos con anterioridad al uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)*
- *Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)*
- *Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Modificaciones a la NIC 1)*
- *NIIF 17 Contratos de Seguros.*

**(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:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,418,798	6,391,729
Cuentas por cobrar a clientes	6,436,124	10,505,549
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	231,257	227,626
Cuentas por cobrar varias	740,326	542,847
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(36,392)	(36,392)
 Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	37,027,425	29,490,602
Costos de construcción en proceso	64,626,765	80,801,542
Terrenos	4,173,466	4,573,607
Materiales, equipo y repuestos	735,372	2,141,423
Otros inventarios	<u>233,135</u>	<u>268,952</u>
	106,796,163	117,276,126
 Gastos pagados por adelantado	2,508,162	2,002,887
Adelanto para compra de inversión	0	1,024,414
Activos por derecho de uso	<u>158,556</u>	<u>177,044</u>
<b>Total activos corrientes</b>	<b><u>123,252,994</u></b>	<b><u>138,111,830</u></b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Préstamos por pagar	30,001,712	47,764,712
Bonos por pagar:		
Valores emitidos	7,942,940	11,154,239
Menos costos de emisión	<u>(125,968)</u>	<u>(96,095)</u>
Bonos por pagar, neto	<u>7,816,972</u>	<u>11,058,144</u>
Cuentas por pagar proveedores	2,341,592	3,413,453
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	14,169,823	9,579,298
Dividendos por pagar	1,815,467	3,015,467
Otras cuentas por pagar	4,141,147	4,243,331
Gastos acumulados por pagar	1,309,072	1,811,254
Ingresos diferidos	63,976	66,682
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	205,994	171,425
Depósitos recibidos de clientes	4,016,698	4,402,780
Pasivos por arrendamientos	<u>863,978</u>	<u>1,267,841</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>	<u>66,746,431</u>	<u>86,794,387</u>

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Activos no corrientes</b>		
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas	47,598,029	42,280,680
Inversión en bonos	87,869	124,591
Propiedades de inversión, neto	81,051,915	76,838,103
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	24,386,243	26,533,370
Activos por derecho de uso	1,958,131	2,619,308
Depósitos en garantía	257,392	266,889
Otros activos	<u>1,470,871</u>	<u>1,539,093</u>
<b>Total activos no corrientes</b>	<u>156,810,450</u>	<u>150,202,034</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	22,105,309	20,602,022
Bonos por pagar:		
Valores emitidos	36,649,945	28,110,377
Pasivos por arrendamiento	<u>2,739,252</u>	<u>3,468,069</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<u>61,494,506</u>	<u>52,180,468</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>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Efectivo en banco:</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,971,848</u>	<u>1,430,014</u>
<u>Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:</u>		
Inversiones Sucasa, S. A.	16,505,770	14,459,849
Caribbean Franchise Development Corp.	14,929,849	12,337,865
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	7,522,959	8,172,293
Equipos Coamco, S.A.	7,372,660	5,724,068
Servicios Generales Sucasa, S. A.	826,212	827,051
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	137,452	653,133
Constructora Corona, S. A.	141,296	73,678
Constructora San Lorenzo, S. A.	143,017	20,388
Otras	<u>18,814</u>	<u>12,355</u>
	<u>47,598,029</u>	<u>42,280,680</u>
<u>Cuentas por cobrar a otras partes relacionadas:</u>		
Guayacanes, S. A.	<u>231,257</u>	<u>227,626</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>22,615,000</u>	<u>22,065,000</u>
<u>Cuentas por pagar a compañías afiliadas:</u>		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	12,655,097	8,021,594
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	451,134
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	330,069	354,596
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	<u>184,754</u>	<u>203,205</u>
	<u>14,169,823</u>	<u>9,579,298</u>
Dividendos por pagar	<u>1,815,467</u>	<u>3,015,467</u>
Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave	<u>884,687</u>	<u>1,182,732</u>
Ingresos de afiliadas	<u>610,146</u>	<u>1,524,684</u>
Servicios entre afiliadas	<u>167,393</u>	<u>248,323</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>1,346,503</u>	<u>1,152,738</u>

Las cuentas por cobrar y pagar con compañías afiliadas y relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses. Las cuentas por cobrar corresponden a los pagos de todas las obligaciones y servicios que realiza el Grupo a cuenta de las entidades que componen Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias y las cuentas por pagar de servicios tales como transportes, alquileres, servicios, compras de inventario entre otros, que adquiere el Grupo con Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias. El Grupo es 100% subsidiaria de Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias, la cual emite sus estados financieros consolidados y estos saldos se eliminan en consolidación.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo y saldos en bancos	6,418,798	6,391,729

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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>2020</u>	<u>2019</u>
Las Sabanas	22,626,591	21,477,959
Santa Sofía	7,410,083	15,823,158
Montebello	5,604,114	11,279,283
Castilla Real	5,317,728	5,620,056
Calas de Mallorca	3,595,228	5,236,552
Lago Emperador	3,354,381	3,961,671
Ciudad del Lago	3,143,354	3,410,712
Mallorca Park	2,045,786	2,003,349
P H Vallejo	1,840,935	1,853,589
Puerto del Mar	1,735,918	1,783,995
Puerta de Villalba	1,553,029	1,553,029
Pradera Azul	1,090,162	1,370,707
Otros proyectos	1,066,505	1,361,960
Puerta de Compostela	971,589	1,118,536
Puerta de Capela	862,277	783,390
Altos de Santa Rita	760,959	760,959
Puerta de Galicia	583,273	688,614
Colinas del Lago	412,836	412,836
Mirador del Lago	396,571	301,187
Verdemar	138,420	0
Vistas del Lago	117,026	0
	<u>64,626,765</u>	<u>80,801,542</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.3,392,616 para el año 2020 (2019: B/.3,761,934). Los inventarios al estar en construcción ya cuentan con las reservas, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año 2021.



**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 a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lago Emperador	10,659,179	7,767,240
Santa Sofía	9,692,301	6,068,138
Verdemar	1,998,251	4,556,987
Montebello	7,261,865	3,199,740
Castilla Real	5,436,886	3,176,680
Mirador del Lago	1,584,954	2,554,984
Vistas del Lago	301,196	1,991,353
Verona	<u>92,793</u>	<u>175,480</u>
	<u>37,027,425</u>	<u>29,490,602</u>

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,016,698 (2019: B/.4,402,780). 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/.87,869 (2019: B/.124,591) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Seguros	293,936	630,203
Impuestos pagados por adelantado	1,602,887	953,528
Otros	<u>611,339</u>	<u>419,156</u>
	<u>2,508,162</u>	<u>2,002,887</u>

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

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

<b>Costo</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Terrenos</u>
Al inicio del año	76,838,103	77,429,418
Adiciones	4,213,812	0
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(591,315)</u>
<b>Al final del año</b>	<u>81,051,915</u>	<u>76,838,103</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**

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

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

	Terrenos	Casas Modelos	Construcción en proceso	Edificios y mejoras	Maquinaria y equipo	Mobiliario y equipo de hotel	Mobiliario y equipo de oficina y otros	Total
<b>Costo</b>								
Al 1 de enero de 2019	1,420,820	434,495	62,371	30,331,569	29,766,232	6,396,793	5,035,842	73,448,122
Adiciones	0	182,863	0	73,338	1,350,754	62,505	246,885	1,916,345
Ventas y Descartes	0	0	0	0	(1,052,550)	0	(10,050)	(1,062,600)
Reclasificación a costos de construcción en proceso	0	0	0	0	(88,120)	0	0	(88,120)
Al 31 de diciembre de 2019	<u>1,420,820</u>	<u>617,358</u>	<u>62,371</u>	<u>30,404,907</u>	<u>29,976,316</u>	<u>6,459,298</u>	<u>5,272,677</u>	<u>74,213,747</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>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>								
Al 1 de enero de 2019	0	10,409	0	9,742,643	24,836,040	5,262,234	4,665,539	44,516,865
Gasto del año	0	0	0	1,148,343	2,502,323	427,286	236,277	4,314,229
Ventas y descartes	0	0	0	0	(1,052,548)	0	(10,049)	(1,062,597)
Reclasificación a costos de construcción en proceso	0	0	0	0	(88,120)	0	0	(88,120)
Al 31 de diciembre de 2019	<u>0</u>	<u>10,409</u>	<u>0</u>	<u>10,890,986</u>	<u>26,197,695</u>	<u>5,689,520</u>	<u>4,891,767</u>	<u>47,680,377</u>
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>
<b>Valor neto en libros</b>								
Al 1 de enero de 2019	1,420,820	424,086	62,371	20,588,926	4,930,192	1,134,559	370,303	28,931,257
Al 31 de diciembre de 2019	<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 1 de enero de 2020	1,420,820	606,949	62,371	19,513,921	3,778,621	769,778	380,910	26,533,370
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>

El gasto de depreciación por B/.3,289,390 (2019: B/.4,314,229), fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,611,396 (2019: B/.2,464,738) a costos de construcción en proceso y B/.1,677,994 (2019: B/.1,849,491) a gastos de ventas, generales y administrativos. Con relación a garantías otorgadas, véanse la nota 13.

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

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

	2020	2019
<b>Costos</b>		
Saldo al inicio del año	2,965,419	2,965,419
Cancelaciones	<u>(535,313)</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>2,430,106</u>	<u>2,965,419</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Saldo al inicio del año	169,067	0
Gasto del año	<u>144,352</u>	<u>169,067</u>
Saldo al final del año	<u>313,419</u>	<u>169,067</u>
Saldo neto	<u>2,116,687</u>	<u>2,796,352</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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

	<u>2020</u>			<u>2019</u>	
	<u>Vencimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Vencimiento</u>
	<u>de un año</u>	<u>de más de</u>		<u>de un año</u>	<u>de más de</u>
		<u>un año</u>		<u>un año</u>	<u>un año</u>
					<u>Total</u>
<b>Préstamos comerciales</b>					
BAC International Bank, Inc.	1,400,000		1,400,000	5,700,000	0
Banco Nacional de Panamá	946,712	6,390,308	7,337,020	946,712	7,337,022
Banco General, S. A.	0	15,715,000	15,715,000	0	13,265,000
Metrobank, S.A.	700,000	0	700,000	0	0
Banistmo, S. A.	0	0	0	673,000	0
<b>Total préstamos comerciales</b>	<u>3,046,712</u>	<u>22,105,308</u>	<u>25,152,020</u>	<u>7,319,712</u>	<u>20,602,022</u>
<b>Valores comerciales rotativos</b>					
VCNs públicos	15,755,000	0	15,755,000	20,545,000	0
Banco Aliado, S. A.	1,700,000		1,700,000	2,200,000	0
Banistmo, S. A.	0	0	0	2,900,000	0
Banesco	0	0	0	3,000,000	0
Banco General, S. A.	6,900,000	0	6,900,000	8,800,000	0
BAC International Bank, Inc.	2,600,000	0	2,600,000	3,000,000	0
<b>Total valores comerciales rotativos</b>	<u>26,955,000</u>	<u>0</u>	<u>26,955,000</u>	<u>40,445,000</u>	<u>0</u>
	<u>30,001,712</u>	<u>22,105,308</u>	<u>52,107,020</u>	<u>47,764,712</u>	<u>20,602,022</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 2021 hasta 2028 (2019: 2020 hasta 2028) con tasas de interés anual que fluctúan entre el 4% y 7.69%+F (2019: 4% hasta 6.12% +F).

**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 3.25% hasta 5.5% (2019: 3.2% hasta 5.75%).

**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:

	<u>Préstamos y valores comerciales</u>	<u>Pasivos Bonos por pagar</u>	<u>Pasivos por arrendamientos</u>	<u>Afiliadas</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	68,366,734	39,264,616	4,735,910	9,579,298
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(166,340)	0
Abonos a obligaciones bancarias	(60,573,263)	0	(448,209)	0
Producto de obligaciones bancarias	44,313,549	0	0	0
Emisión de bonos a largo plazo		16,508,000	0	0
Bonos redimidos y abonos		(11,179,731)	0	0
Dividendos pagados	0	0	0	0
Otros cambios:				
Cambio neto en cuentas por pagar a compañías afiliadas	0	0	0	4,590,525
Otros cargos	0	0	(518,131)	0
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>52,107,020</u>	<u>44,592,885</u>	<u>3,603,230</u>	<u>14,169,823</u>

	<u>Préstamos y obligaciones</u>	<u>Pasivos Bonos y obligaciones</u>	<u>Pasivos por arrendamientos</u>	<u>Afiliadas</u>
Saldo al 1 de enero de 2019	50,548,183	49,233,381	2,557,407	6,326,263
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(180,639)	0
Abonos a obligaciones bancarias	(58,277,408)	0	(628,284)	0
Producto de obligaciones bancarias	76,095,959	0	0	0
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo		2,000,000	0	0
Bonos redimidos y abonos		(11,968,765)	0	0
Otros cambios:				
Cambio neto en cuentas por pagar a compañías afiliadas	0	0	0	3,253,035
Otros cargos	0	0	2,987,426	0
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>68,366,734</u>	<u>39,264,616</u>	<u>4,735,910</u>	<u>9,579,298</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:

	Tasa de interés	Valor total autorizado	Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros	
			2020	2019
<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 + margen por el emisor	45,000,000	23,558,985	15,122,413
<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 + 3.75%, mínimo de 6%	10,000,000	2,500,000	3,611,111
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	9,686,591	9,794,947
<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 + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>8,847,309</u>	<u>10,736,145</u>
		<u>87,000,000</u>	<u>44,592,885</u>	<u>39,264,616</u>
Desglose: Vencimientos a un año			7,942,940	11,154,239
Vencimientos a más de un año			<u>36,649,945</u>	<u>28,110,377</u>
			<u>44,592,885</u>	<u>39,264,616</u>

Durante el año 2020, la emisión de bonos fue por el monto de B/.16,508,000 (2019: B/.2,000,000) y la redención de bonos por el monto de B/.11,179,731 (2019: B/.11,968,765).

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:

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**Emisión 2012**

- (a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a 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). El valor nominal de esta emisión representa 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.
- (b) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) 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. y sus subsidiarias. 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- (d) 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.
- (e) 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.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2021 por la suma de B/.3,071,428 (2020: B/.5,071,429).

**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 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.

## **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 Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fiadores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal bien son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Radisson Hotel Panama Canal, antes Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:
  - 1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
  - 2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
  - 3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2021 por la suma de B/.1,111,111 (2020: 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.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada día de pago de interés. En caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a 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.

- (b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2021 por la suma de B/.2,069,786 (2020: B/.3,108,357).

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**Emisión 2006**

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/.12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. 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.
- (a) Contempla abonos a capital para el 2021 de B/.1,690,615 (2020: B/.1,863,342).

**(16) Cuentas por pagar proveedores**

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
De la operación de viviendas	2,233,209	3,145,202
De la operación de hotelería	108,383	268,251
	<u>2,341,592</u>	<u>3,413,453</u>

**(17) Otras cuentas por pagar**

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Retención de subcontratos	3,444,425	3,535,600
Otras	696,723	707,731
	<u>4,141,148</u>	<u>4,243,331</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**

**(18) Pasivos por arrendamientos**

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al inicio del año	4,735,910	5,311,624
Pagos	(507,769)	(575,714)
Cancelaciones	(665,700)	0
Ajustes al canon	<u>40,789</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>3,603,230</u>	<u>4,735,910</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4.25% y 6.75% (2019: igual). Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 3% (2019: 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>2020</u>	<u>2019</u>
Equipo pesado	3,965,476	3784,455
Equipo rodante	<u>293,900</u>	<u>231,900</u>
	4,259,376	4,016,355
Menos:		
Depreciación acumulada	(1,799,374)	(1,323,769)
Saldo al final del año	<u>2,460,002</u>	<u>2,692,586</u>

**(19) Gastos de personal**

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Salarios	2,631,310	4,634,296
Décimo tercer mes	255,700	425,998
Vacaciones	271,820	499,735
Gastos de representación	382,511	413,686
Participación y otros incentivos	422,329	963,506
Seguro social	496,284	818,963
Prima de antigüedad	73,437	123,128
Seguro de vida y hospitalización	162,705	176,916
Otras	<u>840,796</u>	<u>506,597</u>
	<u>5,536,892</u>	<u>8,562,825</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantenía 236 empleados permanentes (2019: 399 empleados).

Al 31 de diciembre de 2020, el gasto de personal por B/.5,536,892 (2019: B/.8,562,825) fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,280,663 (2019: B/.2,120,354) al costo de ventas y B/.4,256,229 (2019: B/.6,442,471) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.729,956 (2019: B/.882,528), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2020, el fondo de cesantía por B/.1,470,871 (2019: B/.1,539,093) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso, y clasificado en el rubro de otros activos.

**(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>2020</u>	<u>2019</u>
Gastos de personal (nota 19)	4,256,229	6,442,471
Depreciación (nota 12)	1,677,994	1,849,491
Reparaciones y mantenimiento	1,176,821	1,749,781
Publicidad y promociones	596,818	1,325,054
Servicios públicos	755,264	1,175,349
Gastos bancarios	144,152	156,612
Alquileres	71,698	152,807
Gastos legales y notariales	689,188	1,183,469
Impuestos	710,282	897,040
Seguridad	652,830	604,586
Comisión de tarjetas	27,004	85,904
Seguros	136,842	113,834
Servicios profesionales	603,619	1,490,172
Gastos de oficina	44,072	105,265
Gastos de viaje y viáticos	66,876	222,588
Combustible y lubricantes	28,998	79,452
Capacitación y entrenamiento	10,788	49,368
Cuotas y suscripciones	19,559	70,241
Donaciones	55,415	274,380
Atenciones y cortesías	63,680	79,459
Decoraciones	22,470	84,567
Otros	927,353	753,876
	<u>12,737,952</u>	<u>18,945,766</u>

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(21) Impuestos sobre la renta**

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías del Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

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, modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

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.

Mediante la Ley 28 de 8 de mayo de 2012, se establece el pago del impuesto sobre la renta basado en una tarifa del 25%. Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, basado en ciertos requerimientos.

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2019, 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 2020.

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 2020 y 2019, se determinó por el método de la tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

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 el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y el año a terminar el 31 de diciembre de 2021.

**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 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, y por lo tanto, 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 agotado estos recursos que la sociedad tendría que pagar el impuesto sobre la renta conforme al cálculo de CAIR.

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>2020</u>		<u>2019</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Valores</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valores</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>3,646,490</u>		<u>17,572,947</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	911,623	25%	4,393,237
Pérdidas en compañías asociadas	28%	1,000,048	4%	792,716
Ganancia de capital	(23%)	(830,843)	(18%)	(3,219,696)
Gastos no deducibles y otros	<u>2%</u>	<u>82,164</u>	<u>0%</u>	<u>42,686</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>32%</u>	<u>1,162,992</u>	<u>11%</u>	<u>2,008,943</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.

**(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	Lo constituye el 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	Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.

El rendimiento se mide basado en la utilidad antes de impuesto sobre la renta 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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

	<b>Segmentos sobre los que debe informarse</b>					
	<b>Vivienda</b>		<b>Hoteles</b>		<b>Total</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ventas de bienes y servicios	52,706,249	102,731,391	2,000,867	5,816,658	54,707,116	108,548,049
Costo de las ventas	36,620,003	70,130,961	1,042,880	2,366,448	37,662,883	72,497,409
Ganancia bruta en ventas	16,086,246	32,600,430	957,987	3,450,210	17,044,233	36,050,640
% de costo sobre ventas	69%	68%	52%	41%	69%	61%
Otros ingresos de operaciones	713,795	1,446,365	264,691	520,845	978,486	1,967,210
Gastos de ventas, generales y administrativos	8,562,792	12,867,803	4,175,160	6,082,963	12,737,952	18,950,766
<b>Resultados de las actividades de operación</b>	<b>8,237,249</b>	<b>21,178,992</b>	<b>(2,952,482)</b>	<b>(2,111,908)</b>	<b>5,284,767</b>	<b>19,067,084</b>
Costos financieros, neto	474,021	464,768	1,164,256	1,029,369	1,638,277	1,494,137
<b>Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>7,763,228</b>	<b>20,714,224</b>	<b>(4,116,738)</b>	<b>(3,141,277)</b>	<b>3,646,490</b>	<b>17,572,947</b>
Impuesto sobre la renta	1,162,992	2,008,943	0	0	1,162,992	2,008,943
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>6,600,236</b>	<b>18,705,281</b>	<b>(4,116,738)</b>	<b>(3,141,277)</b>	<b>2,483,498</b>	<b>15,564,004</b>
Total activos	248,487,634	255,646,979	31,575,810	32,666,885	280,063,444	288,313,864
Total pasivos	92,331,441	105,622,323	35,909,496	33,352,532	128,240,937	138,974,855

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**

Desagregación de ingresos de actividades ordinarios procedentes de contratos con clientes, los ingresos de actividades ordinarios procedentes de contratos con clientes se desagregan por principales productos y líneas de servicios:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Venta de viviendas	52,706,249	102,731,391
Hoteles	<u>2,000,867</u>	<u>5,816,658</u>
	<u>54,707,116</u>	<u>108,548,049</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 declaran "Zona de Desarrollo Turístico de Interés Nacional", entre otras, el área de la Calzada de Amador. Los incentivos y beneficios incluyen las siguientes exoneraciones: por 20 años el pago del impuesto de inmuebles sobre el terreno que se utilice en la actividad turística, siempre que el derecho sea aplicable; por 15 años el pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística; por 20 años el pago del impuesto de importación, así como el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) que recaigan sobre los materiales, accesorios, mobiliario, equipo y repuestos que se utilicen en el establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en cantidad y calidad suficientes.





**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

**(27) Gestión de riesgos financieros**

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

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

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

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

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

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

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 haya ofrecido los términos y condiciones de pagos y entrega. 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, el envejecimiento de 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 restringido y son monitoreados por la Administración y las ventas futuras 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 otras 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. Los principales componentes 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:

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	5,731,513	10,106,740
Servicios de hotelería	<u>704,611</u>	<u>398,809</u>
	6,436,124	10,505,549
Compañías afiliadas	47,598,029	42,280,680
Otras partes relacionadas	231,257	227,626
Varias	<u>740,326</u>	<u>542,847</u>
	<u>55,005,736</u>	<u>53,556,702</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas, son saldos provenientes 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 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>2020</u>	<u>2019</u>
No vencidas	6,051,065	10,238,224
Vencidas a 30 días	328,042	109,854
Vencidas a 60 días	0	54,249
Vencidas a más de 90 días	<u>57,017</u>	<u>103,222</u>
	<u>6,436,124</u>	<u>10,505,549</u>
Compañías afiliadas	47,598,029	42,280,680
Otras partes relacionadas	231,257	227,626
Varias	740,326	542,847
Menos pérdida crediticia esperada	<u>(36,392)</u>	<u>(36,392)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>54,969,344</u>	<u>53,520,310</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al inicio del año	36,392	31,392
Remediación de la provisión para pérdidas	<u>0</u>	<u>5,000</u>
Saldo al final del año	<u>36,392</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>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	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	<u>12,014,503</u>	<u>12,014,503</u>	<u>7,281,045</u>	<u>4,733,458</u>	<u>0</u>
	<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>

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2019</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	68,366,734	75,001,654
Bonos por pagar	39,264,616	51,263,450	5,687,511	7,588,390	37,987,549
Pasivos por arrendamientos	4,735,910	4,998,155	722,913	651,043	3,624,200
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>14,042,243</u>	<u>14,042,243</u>	<u>8,813,561</u>	<u>5,228,682</u>	<u>0</u>
	<u>126,409,503</u>	<u>145,305,502</u>	<u>30,487,199</u>	<u>47,596,316</u>	<u>67,221,988</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).

**(28) Dividendos**

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Año terminado el 31 de diciembre:</b>		
B/.15.47 por cada acción	<u>0</u>	<u>13,000,000</u>

Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2020, fueron por B/.1,200,000 (2019: B/.10,369,500).

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(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 expandió 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. En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para el año 2021. Basados en el entorno económico al final del año 2020, estimamos los siguientes resultados para nuestras diferentes unidades de negocios al 31 de diciembre de 2021. Estas proyecciones las vamos actualizando trimestralmente en base a los resultados reales que se obtienen, los cuales durante este último año han sido afectados por las restricciones, cuarentenas, y cierres de empresas resultado de las medidas que se han estado implementando para controlar los contagios del COVID-19 en Panamá.

Los ingresos totales de Grupo SUCASA para el año 2021 los estimamos en B/.94,450,000, superiores a los del año anterior que fueron de B/.54,707,116. La utilidad neta proyectada para el 2021 sería de B/.8,460,000, mayor a la de 2020 que ascendió a B/.2,483,498. Este incremento asume que durante el año 2021 se irán normalizando las diferentes actividades económicas del país.

**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 2020

(Expresado en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</b>	<b>Sanno Investors Ltd.</b>	<b>Hoteles del Caribe, S. A.</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,418,798	0	6,418,798	6,037,454	156,806	224,538
Cuentas por cobrar:						
Clientes	6,436,124	0	6,436,124	5,731,513	5,578	699,033
Compañías afiliadas	47,598,029	(29,396,105)	76,994,134	66,160,961	1,235,379	9,597,794
Otras partes relacionadas	231,257	0	231,257	231,257	0	0
Varias	740,326	0	740,326	734,665	2,442	3,219
	<u>55,005,736</u>	<u>(29,396,105)</u>	<u>84,401,841</u>	<u>72,858,396</u>	<u>1,243,399</u>	<u>10,300,046</u>
Menos reserva para posibles cuentas de dudoso cobro	(36,392)	0	(36,392)	0	(2,214)	(34,178)
<b>Cuentas por cobrar, neto</b>	<u>54,969,344</u>	<u>(29,396,105)</u>	<u>84,365,449</u>	<u>72,858,396</u>	<u>1,241,185</u>	<u>10,265,868</u>
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	37,027,425	0	37,027,425	37,027,425	0	0
Costos de construcción en proceso	64,626,765	0	64,626,765	64,626,765	0	0
Terrenos	4,173,466	0	4,173,466	4,173,466	0	0
Materiales, equipo, repuestos y otros	968,507	0	968,507	735,372	104,931	128,204
<b>Total de inventarios</b>	<u>106,796,163</u>	<u>0</u>	<u>106,796,163</u>	<u>106,563,028</u>	<u>104,931</u>	<u>128,204</u>
Inversiones en bonos	87,869	(16,620,000)	16,707,869	16,707,869	0	0
Gastos pagados por adelantado	2,508,162	0	2,508,162	2,360,410	93,413	54,339
Propiedades de inversión, neto	81,051,915	0	81,051,915	81,051,915	0	0
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	24,386,243	1,150,000	23,236,243	5,205,067	5,396,925	12,634,251
Activos por derecho de uso	2,116,687	0	2,116,687	49,710	0	2,066,977
Depósitos en garantía	257,392	0	257,392	248,982	0	8,410
Otros activos	1,470,871	0	1,470,871	1,282,886	93,205	94,780
<b>Total de activos</b>	<u>280,063,444</u>	<u>(44,866,105)</u>	<u>324,929,549</u>	<u>292,365,717</u>	<u>7,086,465</u>	<u>25,477,367</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**

<b>Pasivos</b>	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</b>	<b>Sanno Investors Ltd.</b>	<b>Hoteles del Caribe, S. A.</b>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	52,107,021	0	52,107,021	52,107,021	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	2,341,592	0	2,341,592	2,233,209	19,400	88,983
Compañías afiliadas	14,169,823	(29,396,105)	43,565,928	21,205,163	2,538,402	19,822,363
Dividendos por pagar	1,815,467	0	1,815,467	1,814,766	0	701
Otras	4,141,147	0	4,141,147	3,753,864	207,849	179,434
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>22,468,029</b>	<b>(29,396,105)</b>	<b>51,864,134</b>	<b>29,007,002</b>	<b>2,765,651</b>	<b>20,091,481</b>
Gastos acumulados por pagar	1,309,072	0	1,309,072	1,023,115	40,036	245,921
Ingresos diferidos	63,976	0	63,976	34,828	0	29,148
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	205,994	0	205,994	205,994	0	0
Depósitos recibidos de clientes	4,016,698	0	4,016,698	4,005,382	3,771	7,545
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	0	0	0	0	0	0
Pasivos por arrendamientos	3,603,230	0	3,603,230	1,458,434	21,351	2,123,445
Bonos por pagar:						
Valores emitidos	44,592,885	0	44,592,885	44,592,885	0	0
Menos costo de emisión	(125,968)	0	(125,968)	(125,968)	0	0
Bonos por pagar, neto	44,466,917	0	44,466,917	44,466,917	0	0
<b>Total de pasivos</b>	<b>128,240,937</b>	<b>(29,396,105)</b>	<b>157,637,042</b>	<b>132,308,693</b>	<b>2,830,809</b>	<b>22,497,540</b>
<b>Patrimonio</b>						
Acciones comunes	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
Descuento en venta de acciones	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	151,478,058	0	151,478,058	159,722,575	(5,744,344)	(2,500,173)
Escisión en la inversión	(532,981)	0	(532,981)	(532,981)	0	0
<b>Total del patrimonio</b>	<b>151,822,507</b>	<b>(15,470,000)</b>	<b>167,292,507</b>	<b>160,057,024</b>	<b>4,255,656</b>	<b>2,979,827</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>280,063,444</b>	<b>(44,866,105)</b>	<b>324,929,549</b>	<b>292,365,717</b>	<b>7,086,465</b>	<b>25,477,367</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.



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

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

(Panamá, República de Panamá)

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Balboas)

	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</b>	<b>Sanno Investors Ltd.</b>	<b>Hoteles del Caribe, S. A.</b>
Ventas de bienes y servicios	54,707,116	0	54,707,116	52,706,249	702,338	1,298,529
Costos de las ventas	37,662,883	0	37,662,883	36,620,003	347,702	695,178
<b>Ganancia bruta en ventas</b>	<b>17,044,233</b>	<b>0</b>	<b>17,044,233</b>	<b>16,086,246</b>	<b>354,636</b>	<b>603,351</b>
Otros ingresos de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	610,146	(21,053)	631,199	369,226	0	261,973
Ingresos por alquiler	273,030	0	273,030	273,030	0	0
Otros ingresos operacionales	95,310	0	95,310	92,592	(1,437)	4,155
<b>Total de otros ingresos</b>	<b>978,486</b>	<b>(21,053)</b>	<b>999,539</b>	<b>734,848</b>	<b>(1,437)</b>	<b>266,128</b>
Gastos de ventas, generales y administrativos	12,737,952	(21,053)	12,759,005	8,693,298	1,295,702	2,770,005
<b>Resultados de las actividades de operación</b>	<b>5,284,767</b>	<b>0</b>	<b>5,284,767</b>	<b>8,127,796</b>	<b>(942,503)</b>	<b>(1,900,526)</b>
Costos financieros, neto:						
Intereses sobre financiamientos bancarios	(796,270)	0	(796,270)	(325,890)	(1,764)	(468,616)
Intereses sobre bonos	(746,250)	0	(746,250)	(59,466)	0	(686,784)
Amortización de costos de emisión de bonos	(95,757)	0	(95,757)	(95,757)	0	0
<b>Total de costos financieros, neto</b>	<b>(1,638,277)</b>	<b>0</b>	<b>(1,638,277)</b>	<b>(481,113)</b>	<b>(1,764)</b>	<b>(1,155,400)</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>3,646,490</b>	<b>0</b>	<b>3,646,490</b>	<b>7,646,683</b>	<b>(944,267)</b>	<b>(3,055,926)</b>
Impuesto sobre la renta	(1,162,992)	0	(1,162,992)	(1,162,992)	0	0
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>2,483,498</b>	<b>0</b>	<b>2,483,498</b>	<b>6,483,691</b>	<b>(944,267)</b>	<b>(3,055,926)</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

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

(Panamá, República de Panamá)

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(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>
<b>Contribuciones y distribuciones a los accionistas</b>						
<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
<b>Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)</b>						
Saldo al 1 de enero de 2020	148,994,560	0	148,994,560	153,238,884	(4,800,077)	555,753
Utilidad (pérdida) neta	2,483,498	0	2,483,498	6,483,691	(944,267)	(3,055,926)
Total de resultados integrales del período	2,483,498	0	2,483,498	6,483,691	(944,267)	(3,055,926)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	151,478,058	0	151,478,058	159,722,575	(5,744,344)	(2,500,173)
<u>Escisión en la inversión:</u>						
Saldo al inicio y final del año	(532,981)	0	(532,981)	(532,981)	0	0
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<u>151,822,507</u>	<u>(15,470,000)</u>	<u>167,292,507</u>	<u>160,057,024</u>	<u>4,255,656</u>	<u>2,979,827</u>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.