



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 2020
RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)

VALORES REGISTRADOS: CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN's por el monto de B/.17,000,000 millones; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN's por el monto de B/.10,000,000 y; CNV284-05 del 25 de noviembre de 2005 por Bonos Corporativos por el monto de B/.7,500,000 millones, CNV40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN's por el monto de B/.5,000,000; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto B/.12,000,000; CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007; CNV 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN's por el monto de B/.25,000,000; CNV 495-10 de 26 de noviembre de 2010 de Bonos Rotativos Corporativos por el monto de B/.20,000,000; CNV 35-11 de febrero de 2011 de Bonos Corporativos por el monto de B/.10,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/.45,000,000.

NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 302-5466

Fax 263-6547

CONTACTO DEL EMISOR: Lic. Víctor I. Espinosa

DIRECCION DEL EMISOR: Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Vía España y Calle 50, La Cresta, Bella Vista.

DIRECCION DEL CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: E-Mail: vespinos@unesa.com

WEB SITE: www.unesa.com

1 PARTE

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (Grupo SUCASA) son empresas que desarrollan diferentes negocios. La actividad más importante que realizan es la construcción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad es la de hotelería, correspondiente a la operación de un hotel de la cadena Country Inn & Suites, al vencerse el contrato con la cadena Country Inns & Suites, se tomó la decisión de afiliare el hotel Amador bajo la franquicia Radisson, a partir del 12 de julio de 2018, dicho hotel comenzó a operar bajo el nombre de "Radisson Hotel Panama Canal, ubicado en el sector de Amador; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro.

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 30 de septiembre 2020, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.81 (activo circulante/ pasivo circulante), superior al que teníamos al 30 de junio que era de 1.61. Al cierre del tercer trimestre de 2020 el capital de trabajo sumaba B/. 56,683,251, mayor al que teníamos en junio 2020 que era de B/. 51,205,669. Durante el tercer trimestre del año 2020 el índice de liquidez se mantuvo muy positivo, reflejando que la empresa tiene amplia capacidad para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo. Esta situación es importante destacar en estos momentos cuando las actividades económicas del país se han visto muy afectadas por las medidas de cuarentena sanitaria ordenada por el Gobierno Nacional para proteger a la población del contagio del virus COVID-19. En nuestro caso, a partir del 7 de septiembre reactivamos la construcción de nuestras viviendas.

Al 30 de septiembre 2020 el total del Activo Circulante era de B/. 127,038,180, representando una disminución de B/. 7,902,956 (5.86%), comparado con el saldo que teníamos al 30 de junio, que sumaba B/. 134,941,136. El nivel del activo circulante se ha mantenido muy positivo.

Nuestros activos corrientes se afectan principalmente por el efectivo; el valor de los inventarios de viviendas terminadas, y las construcciones en proceso. Al 30 de septiembre 2020 el monto del efectivo sumó B/. 5,447,284, reflejando una disminución de B/. 982,609 (15.28%) al compararlo con los B/. 6,429,893 que teníamos al 30 de junio. Esta situación se debe a que utilizamos parte de nuestros recursos financieros para hacerle frente al pago de los compromisos debido a que los ingresos, aunque aumentaron durante el tercer trimestre, no fueron suficientes para cubrir todas las obligaciones pendientes.

El valor de las unidades de viviendas terminadas, y en proceso de construcción al 30 de septiembre 2020, ascendieron a la suma de B/. 106,610,679, reflejando una reducción de B/. 6,779,772 (5.98%) a lo que teníamos al 30 de junio que sumaban B/. 113,390,451, lo cual refleja la paralización de la construcción durante los meses de julio y agosto, y la reactivación de las entregas de viviendas terminadas a partir de septiembre. Desglosando en detalle tenemos que el valor de las construcciones en proceso al 30 de septiembre 2020 era de B/. 72,078,076, comparado con las del 30 de junio que ascendían a B/. 74,325,490, lo cual representa una disminución de B/. 2,247,414 (3.02%) durante el tercer trimestre. El valor de las construcciones en proceso refleja los trabajos de urbanización, y construcción de viviendas, que se están realizando. En el caso de las viviendas individuales el tiempo de construcción es menor que cuando se trata de edificios, cuyo ciclo de construcción y terminación toma más tiempo. Durante los primeros dos meses del tercer trimestre no se iniciaron nuevas viviendas debido a que las actividades de construcción se mantenían suspendidas, las cuales se reanudaron a partir del 7 de septiembre. Las viviendas terminadas en inventario al 30 de septiembre 2020 tenían un valor de B/. 34,532,603, una reducción de B/. 4,532,358 (11.60%), comparado con las que teníamos al 30 de junio que sumaban B/. 39,064,961. Esta disminución refleja el incremento en la entrega de viviendas que se dio en el mes de septiembre al reiniciarse la construcción.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 30 de septiembre 2020 sumaban B/. 4,525,893, y corresponden en su gran mayoría a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Al 30 de junio de 2020 el monto por cobrar sumaba B/. 5,567,801. Luego que se entregan las viviendas, y se firman las escrituras de compra-venta requeridas, estas se presentan al Registro Público. Cuando



las escrituras son inscritas, se envían a los bancos correspondientes para el pago de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente es muy rápido, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar a clientes. Sin embargo, resultado de los cierres económicos ordenados por el gobierno nacional para evitar el contagio del COVID-19, este proceso se afectó este año. Muchas escrituras que estaban por registrarse se atrasaron por revisiones de las condiciones laborales de los compradores de las viviendas, y demoras en el proceso de inscripción en el Registro Público. El movimiento de esta cuenta refleja el volumen de las viviendas entregadas trimestralmente, y el pago de las hipotecas registradas. Durante el tercer trimestre las cuentas por cobrar se incrementaron en B/. 1,921,485 (3.81%).

El total del Pasivo Corriente al 30 de septiembre de 2020 era de B/. 70,354,929, lo cual representa una disminución de B/. 13,380,538 (15.98%) comparado al del 30 de junio que fue de B/. 83,735,467. Esta disminución en el Pasivo Corriente durante el tercer trimestre, resulta por la reducción en los préstamos por pagar a corto plazo.

Al 30 de septiembre de 2020 el total de los préstamos; obligaciones bancarias; y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/. 42,322,460, representando una disminución de B/. 14,596,705 (25.64%) comparado con el saldo de B/. 56,919,165 adeudado al 30 de junio.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 30 de septiembre de 2020 ascendió a la suma de B/. 1,699,827, reflejando una disminución de B/. 55,296 (3.15%) comparado con el saldo al 30 de junio, que era de B/. 1,755,123. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactados, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

Los índices de liquidez del Grupo SUCASA se mantienen muy positivos al 30 de septiembre 2020, lo cual nos permitirá hacerle frente a todos nuestros compromisos y obligaciones a corto plazo.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 30 de septiembre 2020 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 149,865,223, reflejando un aumento de B/. 1,239,765 (0.83%) comparado con lo reportado el al 30 de junio, que fue de B/. 148,625,458. Las utilidades retenidas durante el tercer trimestre se incrementaron en B/. 1,239,765, resultado de las ganancias del periodo.

El valor total de los activos al 30 de septiembre 2020 sumaba B/.283,975,392 , representando una disminución de B/. 6,080,421 (2.10%), comparado con los que reflejamos al 30 de junio, que era de B/. 290,055,813. Esta reducción durante el tercer trimestre 2020 se debe a la disminución de nuestros inventarios; el efectivo ; y una baja en las cuentas por cobrar a clientes.

Al 30 de septiembre 2020 los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/. 81,051,915, representado un monto igual, comparado con lo que teníamos al 30 de junio, lo cual refleja que no se hicieron inversiones importantes durante el tercer trimestre. Dentro de esas propiedades teníamos un inventario de terrenos para desarrollar a largo plazo por valor de B/. 81,051,915, lo cual nos asegura la materia prima requerida para el desarrollo de nuestros programas de viviendas a corto y mediano plazo.

Al 30 de septiembre 2020 el Efectivo sumó B/.5,447,284 , reflejando una disminución de B/. 982,609 (15.28%), comparados con los B/. 6,429,893 que teníamos al 30 de junio. La reducción del efectivo refleja la reactivación de algunas de nuestras actividades durante el tercer trimestre.

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre 2020 sumaban B/. 52,303,538, reflejando una reducción de B/. 1,921,485 (3.81%) al compararlo con lo que teníamos al 30 de junio, que era B/. 50,382,053.

El aumento en las cuentas por cobrar se debe principalmente al aumento de las cuentas por cobrar a las compañías afiliadas.

El valor de los Inmuebles, Mobiliarios y Equipos era de B/. 25,073,351 al 30 de septiembre de 2020, B/. 730,789 (2.83%) menos de los B/. 25,804,140 que teníamos al 30 de junio. Durante el año 2020 no se hicieron nuevas inversiones en estos activos, por lo que las disminuciones de sus valores reflejan los cargos por depreciación.

El valor de los inventarios al 30 de septiembre 2020 era de B/. 112,696,530, representando una disminución de B/. 6,492,584 (5.45%) comparado con el saldo que teníamos al 31 de junio, que sumaba B/. 119,189,114. La reducción en los inventarios refleja principalmente la entrega de viviendas terminadas durante el tercer trimestre.

El total de los pasivos al 30 de septiembre de 2020 sumaron B/. 134,110,169 representando una reducción de B/. 7,320,186 (5.18%) comparado con lo reportado al 30 de junio, que fueron B/. 141,430,355. La disminución en los pasivos se debió principalmente a que durante el tercer trimestre se redujeron los préstamos y valores comerciales por pagar, resultado de la paralización de algunas de nuestras actividades durante ese periodo.

Al 30 de septiembre 2020 el total de las cuentas por pagar sumaba B/. 21,377,457, reflejando un aumento de B/. 2,066,920 (10.70%) comparado con lo adeudado al 30 de junio, que era de B/. 19,310,537.

El saldo de los arrendamientos financieros al 30 de septiembre 2020 sumaba B/. 1,775,705, reflejando una reducción de B/. 312,673 (14.97%) comparado con el monto adeudado al 30 de junio, que era de B/. 2,088,378. Esta situación refleja que no se están adquiriendo nuevos equipos resultado de la paralización de los trabajos de movimiento de tierras en las urbanizaciones donde construimos nuestras viviendas.

Los montos de los Bonos por pagar al 30 de septiembre 2020 sumaron B/. 46,784,386, reflejando un aumento B/. 4,585,335 (10.87%), comparado con lo adeudado al 30 de junio que era de B/. 42,199,051. Esta situación se produce debido a que algunas obligaciones a que vencían a corto plazo se refinanciaron a largo plazo para reforzar la liquidez del grupo.

Al 30 de septiembre 2020 el total de los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar (VCN'S) sumaban B/. 56,213,699, reflejando una disminución de B/. 12,531,678 (18.23%) comparado con lo que teníamos pendiente al 30 de junio que era B/. 68,745,377. Esta situación refleja la disminución de la deuda a corto plazo resultado principalmente por la caída en las actividades de construcción de viviendas.

La porción del pasivo correspondiente a la deuda financiera a corto y largo plazo representó el 76.8% del total del pasivo al 30 de septiembre 2020, muy similar a lo reflejado el 30 de junio, que era el 78.44%.

El grupo SUCASA financia sus operaciones mediante préstamos otorgados por varios bancos locales;

con la emisión Valores Comerciales Negociables; Bonos a largo plazo, los cuales se colocan en el mercado de valores. Los financiamientos bancarios a corto plazo, y los VCN, se utilizan para cubrir las necesidades de Capital de Trabajo. Los préstamos bancarios a largo plazo, y los Bonos, se emiten para financiar las compras de terrenos y otras inversiones en activos fijos.

Durante la mayor parte del tercer trimestre se mantuvo cerrada la construcción de viviendas que es la actividad más importante de nuestro grupo. Nuestros hoteles se mantienen cerrados. Al 30 de septiembre la situación económica del país a corto plazo se mantiene incierta, aunque se proyecta una recuperación lenta.



Sin embargo, nuestros niveles positivos de liquidez, y las facilidades de crédito bancario que mantenemos disponibles, nos permitirán continuar funcionando adecuadamente.

La razón deuda/patrimonio al 30 de septiembre 2020 era de 0.89, menor a la que reflejamos al 30 de junio, que era 0.94. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera de SUCASA, que es conservadora.

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el tercer trimestre del año 2020 sumaron B/. 14,433,281 lo cual representó un incremento de 763.04% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 1,672,371. Los ingresos trimestrales de las unidades de negocios reflejan los resultados de sus actividades que tienen ciclos operativos diferentes. Los ingresos del tercer trimestre aumentaron impulsados por la unidad de viviendas, que reinició los trabajos de construcción a finales de mes septiembre, lo cual permitió incrementar la entrega de las casas terminadas. Durante el tercer trimestre no se mantuvieron operando nuestra unidad de negocios de hoteles. Durante el tercer trimestre de 2020 los ingresos de viviendas se incrementaron mientras que los de los hoteles se redujeron.

Durante el tercer semestre del año 2020, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/. 1,239,765, mientras que durante el trimestre anterior tuvimos una pérdida de (B/. 2,112,540) En el tercer trimestre del año 2020 la unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad. Las unidad de hoteles, tuvo pérdidas durante el tercer trimestre.

Durante el tercer trimestre de 2020 las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 8.59%, comparado con el trimestre anterior que tuvo margen negativo de 126.32%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que se incrementen o disminuyan sus ingresos; aumenten sus costos operativos; o que reflejen pérdidas en sus operaciones.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al tercer trimestre del año 2020 ascendieron a B/. 14,352,626, reflejando un incremento de 857.12% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 1,499,562. Las ventas trimestrales corresponden a las viviendas que efectivamente son entregadas a sus compradores durante ese periodo. A partir del 7 de septiembre el gobierno nacional autorizó la reactivación de la construcción, lo cual nos permitió terminar algunas viviendas e incrementar nuestras entregas. En esa fecha reiniciamos los trabajos en nuestras urbanizaciones, dándole prioridad a la terminación de las viviendas que estaban en sus etapas más avanzadas de construcción. Nuestras oficinas de venta de viviendas estuvieron cerradas durante el tercer trimestre, pero manteníamos un pequeño grupo de colaboradores operando en teletrabajo, los cuales lograron que algunos bancos aprobaran las hipotecas de los clientes virtualmente. Igualmente se pudo inscribir en el Registro Público algunas escrituras, lo cual nos permitió entregar las viviendas que ya estaban terminadas. A partir del 1 de octubre estaremos abriendo físicamente



nuestras oficinas de venta para atender personalmente aquellas personas que estén interesadas en adquirir alguna de nuestras viviendas.

Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización. Para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Este ciclo puede variar en la medida que se atrase la construcción, y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos, planos, y actas requeridos por las instituciones públicas nacionales y municipales. Las viviendas se reflejan como ventas cuando efectivamente se entregan al cliente, lo cual no ocurre en muchos casos cuando la casa se termina, sino al obtenerse los permisos de ocupación. Con la aparición del primer caso del Corona virus en el país en marzo 2020, y las medidas de cuarentena que se adoptaron, se suspendieron los trabajos de construcción y se cerraron las oficinas de atención al público, lo cual afectó de una manera importante nuestro ciclo normal de la construcción y entrega de viviendas.

La venta de viviendas representó 99.44% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al tercer trimestre del año 2020.

Durante el tercer trimestre del año 2020 la actividad de venta de viviendas reflejó una utilidad de B/. 2,409,908, comparado con el trimestre anterior que reflejó una pérdida de (B/. 1,124,447). En el tercer trimestre la actividad tuvo un margen positivo de 16.79%, mientras que durante el segundo trimestre fue negativo en 74.99%

El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones, y por la composición de los valores de las viviendas que se entregan durante el trimestre. La actividad de viviendas tiene gastos fijos altos, por lo que las variaciones entre las ventas y utilidades no son proporcionales. En la medida que se reducen las ventas de las viviendas, los márgenes de utilidad disminuyen en mayor proporción. Y en el caso contrario, en la medida que se incrementan los ingresos, las utilidades aumentan en mayor escala. Durante el tercer trimestre los gastos de la actividad se incrementaron debido a las medidas de bioseguridad requeridas por el MINSA para poder iniciar las construcciones.

Durante el tercer trimestre del año 2020 la utilidad correspondiente a la venta de viviendas (B/.2,409,908) representó el 194.38%% del total de las utilidades del Grupo SUCASA (B/.1,239,765).

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el tercer trimestre del año 2020 fueron de B/. 80,655 lo cual representó una disminución de 53.33%, al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/. 172,709. Como resultado del cierre de los aeropuertos, y las medidas sanitarias adoptadas por el gobierno nacional para prevenir el contagio del Corona Virus, durante el tercer trimestre todos nuestros hoteles estuvieron cerrados al público. Por solicitud del Ministerio de Salud se mantuvo operando el hotel ubicado en Amador, el cual está siendo utilizado como hospital para personas infectadas con el virus del COVID-19. Los ingresos de los hoteles representaron el 0.56% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al tercer trimestre del año 2020.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (B/. 1,170,143) durante el tercer trimestre del año 2020, superior a la del trimestre anterior que fue de (B/. 988,093).

Las pérdidas de los hoteles (B/. 1,170,143) representaron el 94.38% de las utilidades netas (B/. 1,239,765) del Grupo SUCASA, correspondientes al tercer trimestre del año 2020. Durante el

tercer trimestre del año 2020 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 1,450.8% comparado con la del trimestre anterior que fue de 571.78%.

Las proyecciones futuras de los hoteles al finalizar el tercer trimestre de 2020, se ven muy negativas. Las actividades turísticas se encuentran paralizadas con las fronteras cerradas, y los vuelos y llegadas de cruceros suspendidos. Para el 12 de octubre el gobierno nacional ha anunciado la apertura de la aviación internacional, igual que los hoteles, moteles, y sitios de hospedaje. Sin embargo, las perspectivas a corto y mediano plazo de la actividad turística, se ven muy negativas. Se espera que el turismo interno se reactive primero, pero en el caso del turismo internacional no sabemos cómo esta crisis sanitaria afectará la intención de las personas para viajar a Panamá en el futuro, luego que se levanten las restricciones.

D) ANALISIS DE PERSPECTIVAS

A partir del mes de septiembre se inició la reapertura de algunas actividades productivas, lo cual indudablemente fue una medida positiva. Las empresas han ido reactivando sus operaciones lentamente resultado de los nuevos procedimientos sanitarios que deben mantener en sus áreas de trabajo, y además, por la reducción en la demanda existente en el mercado afectada por el impacto negativo en los ingresos de los potenciales compradores, causado por el cierre económico durante seis meses resultado de la pandemia.

El día 7 de septiembre 2020 se reactivaron las actividades de construcción; el área económica de Panamá Pacífico; la Zona Libre de Colón y otras zonas francas; las marinas privadas y la pesca deportiva; las sastrerías, modistería, zapaterías, y lava autos. La construcción representa el 17% del Producto Interno Bruto, y la Cámara Panameña de la Construcción estima que volver a recuperar el nivel de actividad que se tenía antes del cierre en marzo, tomará entre dos a cuatro meses.

EL 28 de septiembre 2020 se abrieron las actividades del comercio al por menor; los restaurantes y fondas; los servicios profesionales y administrativos; la aviación nacional; el hipódromo sin público; y las actividades familiares de playas, ríos, y parques naturales.

Con la reapertura de diferentes actividades, se inició el proceso de crecimiento económico que estuvo tan afectado durante el segundo y tercer trimestre del año 2020. Al 30 de septiembre la contraloría no había publicado los resultados económicos del segundo trimestre, por lo que las cifras que presentamos son estimaciones de diversas instituciones no oficiales. Según la calificadora de riesgo Moody's Investor Service la economía panameña se contrajo en 30% durante el segundo trimestre, y la Cámara de comercio estima que el P.I.B. se redujo en más del 20%. Sin embargo, al mes de septiembre 2020 existía gran incertidumbre sobre cuál sería el desempeño económico del país, por lo que no era fácil proyectar cuales serían los resultados económicos finales para el año 2020. Según el MEF la economía panameña se contraerá en 13.6% durante el 2020; Moody y estima que la caída del P.I.B. será de 10%; según la Cámara de Comercio la reducción será del 12.5%; INDESA proyecta una caída de 14.4%; y J. P. Morgan anuncia una contracción de 14%.

Para el año 2020 la tasa de desempleo se estima que se ubicará entre 20% al 25%, la peor de nuestra historia, comparada con el 7.1% registrada en 2019. El déficit fiscal se estima en -9.5% y la deuda pública subirá al 61.9% del PIB. El Índice de Precios al Consumidor se reducirá en -0.7%.

Para el año 2021 se proyecta que la economía panameña se recuperará y se estima que tendrá un crecimiento de entre 4.5% y el 7.1%. La tasa de desempleo se reducirá al 11.7%.

La Contraloría General de la República informó que el índice mensual de actividad económica (IMAE) reflejó que de enero a mayo 2020 el crecimiento se redujo en -14.18 %, comparado con igual periodo del año anterior. A partir de esa fecha no se tienen cifras oficiales sobre el desempeño del IMAE.

Existe una incertidumbre mundial sobre cuáles serán los resultados económicos en los diferentes países para el año 2020. En la medida que se van conociendo cómo se están afectando las economías de los países, resultado de las medidas que se han estado implementando para lograr el control de la epidemia del COVID-19, se van actualizando los estimados. Según las últimas proyecciones que tenemos disponibles del Fondo Monetario Internacional, la economía mundial se contraerá en -3%; las economías avanzadas caerán en -6.1%; la de Estados Unidos disminuirá en -5.9%; y las de América Latina y el Caribe se reducirán en -5.2%, durante el año 2020.

En nuestro país el Gobierno Nacional implementó, a partir del mes de marzo de 2020, una serie de medidas sanitarias y restricciones económicas, para contrarrestar la propagación del virus. Se propuso un plan de apertura económica en tres etapas, las cuales se irían implementando en la medida que la curva de los nuevos contagios se redujera. Para el Gobierno Nacional lo prioritario era mantener bajo el número de nuevos contagios del Corona virus con el fin de evitar el colapso del sistema sanitario, lo cual de ocurrir resultaría muy negativo para la población.

Se diseñó la reactivación económica por etapas y segmentos, con la intención de ir abriendo las diferentes actividades económicas considerando su riesgo sanitario. La primera fase se abrió a finales de mayo, la segunda el 8 de junio, la tercera en septiembre, y la cuarta está programada para octubre. Queda pendiente por definir las fechas en que se abrirán los centros educativos, los teatros, cines, museos, casinos, bares, discotecas, congresos, eventos deportivos, conciertos, y ferias. La estrategia inicial era revisar los resultados epidemiológicos quincenalmente para ir decidiendo la fecha para la reactivación del resto de las actividades. Con la apertura del segundo bloque de actividades económicas los nuevos contagios del COVID-19 se incrementaron, lo cual obligó al gobierno a restablecer medidas de restricción de la movilidad de la población, afectando negativamente los negocios que ya estaban operando. Resultado de esta situación las operaciones de estas actividades han estado muy por debajo de lo que se había proyectado. Todavía no sabemos cuál serán los efectos de los nuevos contagios del virus, luego de la apertura en septiembre de un grupo importante de actividades económicas.

Los sectores económicos que han sido mayormente afectados por el cierre de operaciones son la Construcción, que representa el 19.6% del PIB y el 9% de la empleomanía; el Comercio Minorista que aporta el 18.5% al PIB y el 14% de los empleos; y el segmento de Hoteles y Restaurantes Turismo que produce el 3.7 % del PIB y el 5 % de los empleos.

Tanto la construcción de proyectos públicos como los privados se abrieron a partir del 7 de septiembre. Se espera que las construcciones públicas se reactiven con mayor rapidez, como parte de la estrategia gubernamental para incentivar la economía. En el caso de las construcciones privadas el escenario se ve muy incierto. Antes de que se cerrara la economía, efecto del COVID-19, existía en el mercado un inventario muy elevado tanto de oficinas, locales comerciales, y viviendas, disponibles para la venta. Esta situación se complica aún más debido a que la recuperación económica a corto y mediano plazo será lenta, por lo cual tardará tiempo en venderse los inventarios que ya estaban disponibles. En el caso de las viviendas la situación se complica aún más debido a que muchas de las casas que estaban vendidas al momento de cerrarse la economía, probablemente no podrán entregarse a corto plazo por cambios en las condiciones laborales de los compradores, o por nuevas condiciones que implementen los bancos para aprobar las hipotecas a los clientes. De darse esta situación, el inventario de viviendas terminadas aumentaría, para

ofrecerse en venta en un mercado donde se proyecta una contracción económica importante, lo cual afectará la demanda.

El 28 de septiembre se abrieron los comercios de ventas al por menor lo cual beneficiará, aunque se estima que lentamente, las actividades de los Centros Comerciales. Para esa misma fecha se reiniciaron las actividades de los restaurantes, con limitaciones del número de clientes presenciales que se podrán atender, lo cual afectará la rentabilidad de dichos establecimientos. La actividad de los restaurantes resultó muy afectada por los meses que se mantuvieron cerrados. Según la Asociación de Restaurantes y Afines el 45% de sus agremiados se mantuvieron operando de una manera muy limitada a través de la entrega de comida a domicilio. Pero este sistema no es rentable y solo permite a los restaurantes cubrir algunos de sus gastos fijos. Ante esta situación la Asociación de Restaurantes Bares y Discotecas de Panamá estima que el 35% de sus agremiados no volverán abrir.

Para finales de septiembre se mantenía cerrados los aeropuertos, las actividades turísticas, y los Hoteles y Moteles. Las perspectivas para el sector hotelero en la ciudad de Panamá, se proyectan muy negativas a corto y mediano plazo. Según la Asociación Panameña de Hoteles (APATEL) el 68% de los centros de hospedaje no abrirán sus puertas el 12 de octubre como ha sido programado, y solo un 26% de los hoteles abrirá a partir de enero de 2021. Se espera que una de las actividades turísticas que pudiera reactivarse a mediano plazo, sería la de Congresos y Convenciones. Para que Panamá logre beneficiarse de esta actividad es importante que se complete el nuevo centro de convenciones que se construye en el sector de Amador, para que se pueda negociarse la realización de eventos internacionales. Este proyecto se ha retrasado por diversas situaciones, y se anunció que estará listo para mediados del año 2021.

De mantenerse operando las actividades que estaban funcionando al 30 de septiembre, y al abrirse las proyectadas para el mes de octubre, se espera que durante el cuarto trimestre se daría inicio a la recuperación económica del país.

En atención a las disposiciones adoptadas por el Gobierno Nacional el pasado mes de marzo, procedimos al cierre total de nuestras unidades de negocios. Se implementó la medida de teletrabajo en las secciones de contabilidad, tesorería, legal y sistemas, para mantener funcionando las áreas de soporte requeridas. En la unidad de viviendas, que es la actividad más importante que realiza el Grupo, la construcción se mantuvo paralizada hasta el 7 de septiembre. Al 30 de septiembre contábamos con una planilla de 236 empleados, de los cuales estaban presentes físicamente, laboraban por teletrabajo, y colaboradores tenían sus contratos suspendidos.

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para el año 2020. Basados en el entorno económico actual, estimamos los siguientes resultados para nuestras diferentes unidades de negocios, al 31 de diciembre de 2020:

UNIDAD	INGRESOS PROYECTADOS	UTILIDAD PROYECTADA
VIVIENDA	51,754,610	9,945,213
HOTELES	1,975,179	(3,757,184)
TOTAL	53,729,789	6,188,029

Presentamos a continuación los últimos datos oficiales publicados por la contraloría referente al desempeño de algunas actividades económicas en nuestro país. El IMAE refleja una contracción económica del -14.18% al mes de mayo, y solo durante ese mes la caída fue de -40.95%. Las exportaciones de bienes se redujeron -9.7 % al mes de agosto 2020. Las reexportaciones de la Zona



Libre de Colon disminuyeron en -24.8%% al mes de agosto. Los peajes correspondientes a los tránsitos de barcos por el canal de Panamá se redujeron en -0.1% al mes de septiembre. El tránsito de buques por el canal se redujo en -8.7% al mes de septiembre. El movimiento de contenedores en los puertos se incrementó en 5.3% al mes de septiembre. Recordemos que a partir del mes de marzo 2020 se prohibió la entrada de visitantes al país como una medida para controlar la epidemia del COVID-19, por lo que la entrada de visitantes al país disminuyó en -29.5% al mes de marzo, y el gasto turístico se redujo en -35.9%. Las importaciones de bienes disminuyeron en -40.4% al mes de septiembre 2020. Los permisos de construcción al mes de septiembre 2020 se redujeron en -64.1%% a nivel nacional, los aprobados en el distrito capital disminuyeron en -62.7%, y los del resto del país se bajaron en 65.5%. La producción de concreto se redujo en -74.8% al mes de agosto, y la de cemento disminuyó en -56.2% al mes de septiembre 2020. Las recaudaciones del ITBMS se redujeron en -40.2% al mes de septiembre 2020. Los depósitos bancarios internos aumentaron en 12.9%, y los préstamos internos se redujeron en -1.8% al mes de septiembre de 2020. Todos estos índices reflejan las diferencias con el mismo mes del año anterior.

II PARTE INFORMES FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe el Estado Financiero Trimestral de Unión Nacional de Empresas, S. A.

III PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO


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

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

**V PARTE
DIVULGACIÓN**

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 30 de noviembre 2020.

Representante legal



**Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente**

**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

30 de septiembre de 2020

(Estados Financieros no auditados)

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

S

ARKy

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

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

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

Anexo

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




INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos revisado los estados financieros interinos consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo") al 30 de septiembre de 2020, que comprenden el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 30 de septiembre de 2020, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.


Roberto Kao M.

C.P.A. 1550



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

Estado consolidado de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2020

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,7	5,447,284	6,391,729
Cuentas por cobrar:			
Clientes	26	4,525,893	10,505,549
Compañías afiliadas	6	46,829,423	42,280,680
Partes relacionadas	6	231,257	227,626
Varias		<u>753,357</u>	<u>542,847</u>
		52,339,930	53,556,702
Menos reserva para cuentas incobrables	26	<u>(36,392)</u>	<u>(36,392)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>52,303,538</u>	<u>53,520,310</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	9	34,532,603	29,490,602
Costos de construcción en proceso	8	72,078,076	80,801,542
Terrenos	13,14	4,746,258	4,573,607
Materiales, equipos y respuestos		1,094,666	2,141,423
Otros		<u>244,927</u>	<u>268,952</u>
Total de inventarios		<u>112,696,530</u>	<u>117,276,126</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	10	110,079	124,591
Gastos pagados por adelantado		2,276,576	2,002,887
Propiedades de inversión, neto	11,13,14	81,051,915	76,838,103
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	12,13,14,16	25,073,351	26,533,370
Activos por derecho de uso	4,16	2,145,452	2,796,352
Depósitos en garantía		257,163	266,889
Adelanto para compra de inversión		1,031,722	1,024,414
Otros activos		1,581,782	1,539,093
Total de activos		<u><u>283,975,392</u></u>	<u><u>288,313,864</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	Septiembre 30, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	6,13	56,213,699	68,366,734
Cuentas por pagar:			
Proveedores	15	1,699,827	3,413,453
Compañías afiliadas	6	14,018,369	9,579,298
Dividendos por pagar	6	1,815,467	3,015,467
Otras		<u>3,843,794</u>	<u>4,243,331</u>
Total de cuentas por pagar		<u>21,377,457</u>	<u>20,251,549</u>
Gastos acumulados por pagar		1,352,496	1,811,254
Ingresos diferidos		64,519	66,682
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		126,423	171,425
Depósitos de clientes	9	4,265,027	4,402,780
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	16	1,775,705	1,929,123
Pasivo arrendamiento	4,16	2,150,457	2,806,787
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	14	46,895,268	39,264,616
Menos costos de emisión		<u>(110,882)</u>	<u>(96,095)</u>
Bonos por pagar, neto		<u>46,784,386</u>	<u>39,168,521</u>
Total del pasivo		<u>134,110,169</u>	<u>138,974,855</u>
Compromisos	23		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,100; 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		149,520,774	148,994,560
Escisión en la inversión		<u>(532,981)</u>	<u>(532,981)</u>
Total de patrimonio de los accionistas		<u>149,865,223</u>	<u>149,339,009</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>283,975,392</u></u>	<u><u>288,313,864</u></u>

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

Estado consolidado de resultados

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2020

(Expresado en balboas)

	Nota	2020		2019	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	22	14,433,281	34,490,087	28,656,477	78,945,383
Costo de las ventas		10,093,300	23,444,645	18,508,759	52,141,231
Ganancia bruta en ventas		<u>4,339,981</u>	<u>11,045,442</u>	<u>10,147,718</u>	<u>26,804,152</u>
Otros ingresos de operaciones:					
Ingresos por servicios afiliadas	6	88,178	246,743	143,017	443,570
Ingresos por alquiler		64,250	208,617	32,619	105,131
Otros ingresos (egresos) operacionales	19	22,227	69,063	15,118	170,620
Resultados de las actividades de operación		<u>174,655</u>	<u>524,423</u>	<u>190,754</u>	<u>719,321</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	6,17,18	2,608,414	9,192,327	4,606,982	13,944,033
Utilidad en operaciones		<u>1,906,222</u>	<u>2,377,538</u>	<u>5,731,490</u>	<u>13,579,440</u>
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses pagados en financiamientos bancarios	6,13	(153,346)	(585,654)	(149,630)	(345,134)
Intereses pagados sobre bonos	14	(168,807)	(551,055)	(188,741)	(574,330)
Amortización de costos de emisión de bonos		(20,118)	(75,731)	(72,243)	(207,773)
Total de costos financieros, neto		<u>(342,271)</u>	<u>(1,212,440)</u>	<u>(410,614)</u>	<u>(1,127,237)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>1,563,951</u>	<u>1,165,098</u>	<u>5,320,876</u>	<u>12,452,203</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	20	(324,186)	(638,884)	(534,909)	(1,311,723)
Utilidad neta del periodo		<u>1,239,765</u>	<u>526,214</u>	<u>4,785,967</u>	<u>11,140,480</u>
Utilidad neta por acción		<u>1.48</u>	<u>0.63</u>	<u>5.70</u>	<u>13.26</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2020

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital pagado adicional</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Escisión en la inversión</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2019		840,100	71,718	(34,388)	146,430,556	(532,981)	146,775,005
Resultado integrales:							
Utilidad neta		0	0	0	11,140,480	0	11,140,480
Total de los resultados integrales		0	0	0	11,140,480	0	11,140,480
Distribuciones a los accionistas							
Dividendos declarados	27	0	0	0	(13,000,000)	0	(13,000,000)
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	0	(13,000,000)	0	(13,000,000)
Saldo al 30 de septiembre de 2019		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>144,571,036</u>	<u>(532,981)</u>	<u>144,915,485</u>
Saldo al 1 de enero de 2020		840,100	71,718	(34,388)	148,994,560	(532,981)	149,339,009
Resultado integrales:							
Utilidad neta		0	0	0	526,214	0	526,214
Total de los resultados integrales		0	0	0	526,214	0	526,214
Distribuciones a los accionistas							
Dividendos declarados	27	0	0	0	0	0	0
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	0	0	0	0
Saldo al 30 de septiembre de 2020		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>149,520,774</u>	<u>(532,981)</u>	<u>149,865,223</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

CPK

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2020

(Expresado en Balboas)

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		526,214	11,140,480
Ajustes por:			
Provisión para cuentas incobrables	26	0	5,000
Depreciación y amortización	12	2,496,906	3,385,532
Amortización de costos de emisión de bonos		75,731	207,773
Costos financieros, neto		1,136,709	919,464
Impuesto sobre la renta	20	638,884	1,311,723
Ganancia en venta de inversiones		(16,739)	(19,068)
Cambios en:		4,857,705	16,950,904
Cuentas e hipotecas por cobrar		5,769,146	11,917
Inventarios		7,233,677	(16,644,480)
Otros activos		336,940	(3,200,382)
Cuentas y gastos acumulados por pagar		(2,571,921)	2,211,318
Otros pasivos		(796,246)	2,616,049
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>14,829,301</u>	<u>1,945,326</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(638,884)	(1,311,723)
Intereses pagados		(3,835,792)	(3,713,646)
Flujos netos provistos (usados) por actividades de operación		<u>10,354,625</u>	<u>(3,080,043)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Adquisición de propiedad de inversión	11	(4,213,812)	0
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	12	(1,036,887)	(1,609,670)
Producto de la venta de otras inversiones		31,251	35,996
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada		(4,548,743)	1,267,803
Cambios en cuentas por cobrar a partes relacionadas		(3,631)	(10,669)
Flujos netos (usados) provistos en actividades de inversión		<u>(9,771,822)</u>	<u>(316,540)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Abonos a obligaciones bancarias	13	(44,890,002)	(43,852,104)
Producto de obligaciones bancarias	13	32,583,549	62,880,018
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	14	16,508,000	0
Cambio en cuenta por pagar afiliada		4,439,071	3,319,876
Pagos de costos de emisión de bonos		(90,518)	(136,585)
Bonos redimidos y abonos	14	(8,877,348)	(8,938,181)
Dividendos pagados	27	(1,200,000)	(7,609,500)
Flujos netos (usados) provistos en actividades de financiamiento		<u>(1,527,248)</u>	<u>5,663,524</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(944,445)</u>	<u>2,266,941</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		6,391,729	2,279,508
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>5,447,284</u>	<u>4,546,449</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de septiembre 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 y alquiler de locales comerciales.

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.

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

Este es el primer conjunto de estados financieros consolidados anuales del Grupo en el que se ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la Nota 4.

(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 5).

El ciclo de operación del Grupo se detalla a continuación:

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

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

(c) *Bases de medición*

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

(d) *Moneda funcional y de presentación*

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

(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 un número de 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 16 - clasificación de los arrendamientos

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 a terminar el 31 de diciembre de 2019, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 8 – Costos de construcción en proceso.
- Nota 26 (ii) - estimación de la provisión para posibles cuentas de cobro dudoso.

(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Los Directivos revisan regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores 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.

La siguiente nota incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir valores razonables:

- Nota 11, propiedades de inversión.

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de políticas contables significativas

El Grupo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto por lo que describe en la nota 4.

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

a. Bases de consolidación	10
b. Instrumentos financieros	11
c. Capital en acciones	15
d. Depósitos recibidos de clientes	15
e. Inventarios	16
f. Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo	16
g. Propiedades de inversión	17
h. Deterioro de activos	18
i. Bonos por pagar	20
j. Dividendos	20
k. Provisiones	20
l. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	20
m. Gastos	20
n. Impuesto sobre la renta	20
o. Información de segmento	21
p. Fondo de cesantía y prima de antigüedad	21
q. Arrendamientos	21
r. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas	23

(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.

Notas a los estados financieros consolidados

(b) *Instrumentos financieros*

i. *Reconocimiento y medición inicial*

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

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

ii. *Clasificación y medición posterior*

Activos financieros

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

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

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.

Notas a los estados financieros consolidados

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada instrumento.

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

En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en 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.

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- 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 otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral 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 otro resultado integral y nunca se reclasifican a resultados.

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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



Notas a los estados financieros consolidados

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

El Grupo puede participar en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado 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.

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, 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 el estado consolidado de resultados.

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

Los arrendamientos bajo cuyos términos el Grupo asume sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo son clasificados como arrendamientos financieros. Los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros son registrados por una cantidad igual al menor entre su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos futuros por arrendamiento al inicio del arrendamiento, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

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

(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 reconoce en el estado consolidado de resultados. Los activos arrendados se deprecian durante el menor entre el plazo del arrendamiento y sus vidas útiles a menos que exista certeza razonable de que el Grupo obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento. Los terrenos no se deprecian.

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

Edificios	40 años
Equipo	7 y 10 años
Mobiliario y equipo de restaurante	5 y 10 años
Mobiliario 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 obtener ingresos por arrendamientos, 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 locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas. 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.

Notas a los estados financieros consolidados

(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.

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 el flujo 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.

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

El 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 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.
- (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*
En la Nota 22 (b) se presenta información sobre las políticas contables del Grupo para los contratos con clientes.
- (m) *Gastos*
 - (i) *Intereses por financiamiento*
Los intereses incurridos sobre financiamientos adquiridos para la compra de terrenos o para la construcción son capitalizados como un componente de los inventarios de terrenos, o costos de construcción en proceso, durante la etapa de urbanización. La capitalización finaliza cuando los terrenos bajo desarrollo están disponibles para la venta. Los otros intereses son reconocidos como gastos financieros cuando se incurren.
- (n) *Impuesto sobre la renta*
El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas reconocidas directamente en patrimonio u otros resultados integrales.

Notas a los estados financieros consolidados

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

(q) *Arrendamientos*

El Grupo ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no se ha reexpresado y continúa informándose de conformidad con la NIC 17 y la CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables según la NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan por separado.

Notas a los estados financieros consolidados

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

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 periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo usa la definición de arrendamiento incluida en la NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1 de enero de 2019 o después.

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 contar 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 o 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 TI, aquellos menores 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 2019 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.

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

- *Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.*
- *Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)*
- *Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).*
- *NIIF 17 Contratos de Seguros.*

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Cambios en las políticas contables significativas

El Grupo aplicó inicialmente la NIIF 16 Arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2019, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo. El Grupo aplicó la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulado de la aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019.

En consecuencia, la información comparativa presentada para 2018, no ha sido reexpresado, es decir, está presentada, como fue informada previamente, bajo la NIC 17 y las interpretaciones relacionadas. Los detalles de los cambios en las políticas contables se revelan a continuación. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de la NIIF 16 por lo general no han sido aplicados a la información comparativa.

A. Definición de un arrendamiento

Previamente, el Grupo determinó al comienzo del contrato si el acuerdo es o contiene un arrendamiento bajo la CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo es o contiene un Arrendamiento*. Ahora el Grupo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento con base en la definición de un arrendamiento, como se explica en la Nota 3 (q).

Al momento de la transición a la NIIF 16, el Grupo escogió aplicar la solución práctica para no realizar la evaluación de qué transacciones corresponden a arrendamientos. Aplicó la NIIF 16 solo a los contratos que previamente se habían identificado como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos de acuerdo con la NIC 17 y la CINIIF 4 no fueron reevaluados para determinar si existe un arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16. En consecuencia, la definición de arrendamiento bajo la NIIF 16 solo se aplicó a los contratos realizados o modificados el 1 de enero de 2019 o después.

B. Como arrendatario

Como arrendatario, el Grupo arrienda muchos activos, incluyendo propiedades, remolcadores y equipos informáticos. En su calidad de arrendatario, el Grupo previamente clasificó los arrendamientos como operativos o financieros dependiendo de su evaluación respecto de si el arrendamiento transfería significativamente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente del Grupo. Bajo NIIF 16, el Grupo reconoce activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento para la mayoría de los arrendamientos, es decir, estos arrendamientos están registrados contablemente.

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

No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

Notas a los estados financieros consolidados

- i. Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos bajo NIC 17
- Anteriormente, el Grupo clasificaba los arrendamientos de propiedades como arrendamientos operativos según NIC 17. Al momento de la transición, para estos arrendamientos, los pasivos por arrendamiento estaban medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos al 1 de enero de 2019. Los activos por derecho de uso se miden:
- por su importe en libros como si la NIIF 16 hubiese sido aplicada desde la fecha de inicio, descontado usando la tasa incremental por préstamos del Grupo a la fecha de aplicación inicial: el Grupo aplicó este enfoque a sus arrendamientos de propiedades más grandes; o
 - por un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamiento pagado por anticipado o acumulado – el Grupo aplicó este enfoque a todos los otros arrendamientos.

El Grupo ha aplicado pruebas de deterioro del valor a sus activos por derecho de uso en la fecha de transición y ha llegado a la conclusión de que no hay indicios de que los activos por derecho de uso estén deteriorados.

El Grupo usó las siguientes soluciones prácticas al aplicar la NIIF 16 a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17. En particular, el Grupo:

- no reconoció activos y pasivos por derecho de uso por arrendamientos para los que el plazo de arrendamiento termina dentro de un plazo de 12 meses desde la fecha de aplicación inicial;
 - no reconoció activos y pasivos por derecho de uso por arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, equipos informáticos);
 - excluyó los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial; y
 - usó razonamiento en retrospectiva para determinar el plazo del arrendamiento.
- ii. Arrendamientos clasificados como arrendamientos financieros bajo la Norma NIC 17
- Para estos arrendamientos, el importe en libros del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al 1 de enero de 2019, se determinaban al importe en libros del activo por arrendamiento y el pasivo por arrendamiento bajo la NIC 17 inmediatamente antes de esa fecha.

C. Impactos en los estados financieros consolidados

- a. Impacto en la transición
- En la transición a la NIIF 16, el Grupo reconoció activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento. El impacto en la transición se resume a continuación:

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 1 de enero de <u>2019</u>
Activos por derecho de uso	2,965,419
Pasivos por arrendamiento	2,965,419
Al medir los pasivos de arrendamiento, el Grupo descontó los pagos de arrendamiento utilizando su tasa de endeudamiento incremental al 1 de enero de 2019. La tasa promedio ponderada aplicada es del 3.6%.	
	Al 1 de enero de <u>2019</u>
Compromisos de arrendamientos operativos al 31 de diciembre de 2019	3,124,865
Compromisos descontados utilizando la tasa de préstamos incremental al 1 de enero de 2019	<u>2,965,419</u>
Pasivos por arrendamiento reconocidos al 1 de enero de 2019	2,965,419

(5) 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:

	Septiembre 30, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	5,447,284	6,391,729
Cuentas por cobrar clientes	4,525,893	10,505,549
Cuentas por cobrar partes relacionadas	231,257	227,626
Cuentas por cobrar varias	753,357	542,847
Menos: reservas para cuentas incobrables	(36,392)	(36,392)
 Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	34,532,603	29,490,602
Costos de construcción en proceso	72,078,076	80,801,542
Terrenos	4,746,258	4,573,607
Materiales, equipos y respuestos	1,094,666	2,141,423
Otros inventarios	<u>244,927</u>	<u>268,952</u>
	112,696,530	117,276,126
Gastos pagados por adelantado	2,276,576	2,002,887
Adelanto para compra de inversión	1,031,722	1,024,414
Activos por derecho de uso	<u>111,953</u>	<u>177,044</u>
Total activos corrientes	<u>127,038,180</u>	<u>138,111,830</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar	34,121,712	47,764,712
Bonos por pagar		
Valores emitidos por pagar	8,200,748	11,154,239
Menos costos de emisión	<u>(110,882)</u>	<u>(96,095)</u>
Bonos por pagar, neto	<u>8,089,866</u>	<u>11,058,144</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Cuentas por pagar proveedores	1,699,827	3,413,453
Cuentas por pagar afiliadas	14,018,369	9,579,298
Otras cuentas por pagar	3,843,794	4,243,331
Dividendos por pagar	1,815,467	3,015,467
Gastos acumulados por pagar	1,352,496	1,811,254
Ingresos diferidos	64,519	66,682
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	126,423	171,425
Depósitos de clientes	4,265,027	4,402,780
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	846,133	1,100,510
Pasivo arrendamiento	111,296	167,331
Total pasivos corrientes	70,354,929	86,794,387

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	Septiembre 30, 2020	Diciembre 31, 2019
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar afiliadas	46,829,423	42,280,680
Inversión en bonos	110,079	124,591
Propiedades de inversión, neto	81,051,915	76,838,103
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	25,073,351	26,533,370
Activos-derechos de uso	2,033,499	2,619,308
Depósito en garantía	257,163	266,889
Otros activos	1,581,782	1,539,093
Total activos no corrientes	156,937,212	150,202,034
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	22,091,987	20,602,022
Bonos por pagar:		
Valores emitidos	38,694,520	28,110,377
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	929,572	828,613
Pasivo arrendamiento	2,039,161	2,639,456
Total pasivos no corrientes	63,755,240	52,180,468

(6) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	Septiembre 30, 2020	Diciembre 31, 2019
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>2,399,753</u>	<u>1,430,014</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inversiones Sucasa, S. A.	16,401,350	14,459,849
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	7,330,033	8,172,293
Caribbean Franchise Development Corp.	14,739,297	12,337,865
Constructora Corona, S. A.	139,391	86,033
Constructora San Lorenzo, S. A.	119,026	0
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.,	108,869	653,133
Equipos Coamco, S. A.	7,145,592	5,724,068
Servicios Generales Sucasa, S. A.	827,051	827,051
Otras	<u>18,814</u>	<u>20,388</u>
	<u>46,829,423</u>	<u>42,280,680</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	<u>231,257</u>	<u>227,626</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>22,365,000</u>	<u>22,065,000</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	12,519,942	8,021,594
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	451,134
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	313,770	354,596
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	<u>184,754</u>	<u>203,205</u>
	<u>14,018,369</u>	<u>9,579,298</u>
Dividendos por pagar	<u>1,815,467</u>	<u>3,015,467</u>
	Septiembre 30,	Septiembre 30,
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos de afiliadas	<u>246,743</u>	<u>443,570</u>
Servicios entre afiliadas (gastos de personal)	<u>101,152</u>	<u>182,420</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>1,068,684</u>	<u>818,767</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 servicio 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, compra 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, quien emite sus estados financieros y estos saldos

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

se eliminan.

(7) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Septiembre 30, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Efectivo y saldos en bancos	<u>5,447,284</u>	<u>6,391,729</u>

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo no mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición.

(8) Costos de construcciones en proceso

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

<u>Proyectos</u>	Septiembre 30, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Ciudad del Lago	3,072,750	3,510,081
Lago Emperador	117,026	3,961,671
Mallorca Park	1,706,829	2,003,349
Calas de Mayorca	6,613,396	5,236,552
Colinas del lago	412,836	412,836
Mirador del Lago	273,076	301,187
Castilla Real	3,140,701	5,620,056
Altos de Santa Rita	760,959	760,959
Santa Sofia	9,709,965	15,827,810
Las Sábanas	23,312,584	21,477,959
Pradera Azul	1,565,305	1,370,707
Montebello	5,982,374	11,279,283
Puerta de Galicia	1,567,653	688,614
Puerto del Mar	3,151,518	1,783,995
Puerta de Capela	947,498	783,390
Puerta de Compostela	1,828,097	1,118,536
Puerta de Villalba	1,553,029	1,553,029
P H Vallejo	3,383,094	1,853,589
Ciudad Bolívar	2,144,374	80,587
Otros proyectos	<u>835,011</u>	<u>1,177,352</u>
	<u>72,078,076</u>	<u>80,801,542</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

(9) Unidades de viviendas terminadas

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

<u>Proyectos</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
Montebello	5,219,380	3,199,740
Castilla 4	3,280,009	3,176,680
Mirador del Lago	2,030,627	2,554,984
Lago Emperador	11,467,293	7,767,240
Vistas del Lago	730,021	1,991,353
Verona	92,793	175,480
Verdemar	2,863,788	4,556,987
Santa Sofía	<u>8,848,692</u>	<u>6,068,138</u>
	<u>34,532,603</u>	<u>29,490,602</u>

Al 30 de septiembre de 2020, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,265,027 (Diciembre 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.

(10) Inversiones en bonos

Las inversiones a costo amortizado con cambios en resultados por B/.110,079 (Diciembre 2019: B/.124,591) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

(11) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
<u>Costo</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>
Al final del año	<u>81,051,915</u>	<u>76,838,103</u>

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio. El uso determinado

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

de los terrenos es para el desarrollo de proyectos de viviendas.

(12) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Casas Modelos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de hotel</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
Costo								
Al 1 de enero de 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	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	0	0	100,093	846,147	17,064	73,583	1,036,887
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	(42,043)	0	(42,043)
Reclasificación	0	0	0	0	0	0	0	0
Al 30 de septiembre de 2020	<u>1,420,820</u>	<u>617,358</u>	<u>62,371</u>	<u>30,505,000</u>	<u>30,822,463</u>	<u>6,434,319</u>	<u>5,346,260</u>	<u>75,208,591</u>
Depreciación acumulada								
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	0	0	0	0	(88,120)	0	0	(88,120)
Al 31 de diciembre de 2019	0	<u>10,409</u>	0	<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	863,281	1,296,668	160,865	176,092	2,496,906
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	(33,639)	(8,401)	(42,040)
Reclasificación	0	0	0	0	(1,345)	0	1,342	(3)
Al 30 de septiembre de 2020	0	<u>10,409</u>	0	<u>11,754,267</u>	<u>27,493,018</u>	<u>5,816,746</u>	<u>5,060,800</u>	<u>50,135,240</u>
Valor neto en libros								
Al 1 de enero de 2019	<u>1,420,820</u>	<u>424,086</u>	<u>62,371</u>	<u>20,588,926</u>	<u>4,930,192</u>	<u>1,134,559</u>	<u>370,303</u>	<u>28,931,257</u>
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	<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 30 de septiembre de 2020	<u>1,420,820</u>	<u>606,949</u>	<u>62,371</u>	<u>18,750,733</u>	<u>3,329,445</u>	<u>617,573</u>	<u>285,460</u>	<u>25,073,351</u>

El gasto de depreciación por B/.2,496,906 (Diciembre 2019: B/.4,314,229), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,258,503 (Diciembre 2019: B/.2,464,738) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.1,238,403 (Diciembre 2019: B/.1,849,491). Con relación a garantías otorgadas, véanse la nota 14.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(13) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	<u>Septiembre 30, 2020</u>			<u>Diciembre 31, 2019</u>		
	<u>Vencimiento de un año</u>	<u>Vencimiento de más de un año</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento de un año</u>	<u>Vencimiento de más de un año</u>	<u>Total</u>
Préstamos comerciales						
Banco de América Central-Panamá	4,000,000	0	4,000,000	5,700,000	0	5,700,000
Banco Nacional	946,712	6,626,987	7,573,699	946,712	7,337,022	8,283,734
Banco General, S. A.	0	15,465,000	15,465,000	0	13,265,000	13,265,000
Banco Aliado, S. A.	0	0	0	0	0	0
Metrobank, S. A.	1,000,000	0	1,000,000	0	0	0
Banistmo, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>673,000</u>	<u>0</u>	<u>673,000</u>
Total préstamos comerciales	<u>5,946,712</u>	<u>22,091,987</u>	<u>28,038,699</u>	<u>7,319,712</u>	<u>20,602,022</u>	<u>27,921,734</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	13,475,000	0	13,475,000	20,545,000	0	20,545,000
Banco Aliado, S. A.	2,200,000	0	2,200,000	2,200,000	0	2,200,000
Banistmo, S. A.	0	0	0	2,900,000	0	2,900,000
Banesco	3,000,000	0	3,000,000	3,000,000	0	3,000,000
Banco General, S. A.	6,900,000	0	6,900,000	8,800,000	0	8,800,000
Banco de América Central-Panamá	<u>2,600,000</u>	<u>0</u>	<u>2,600,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>28,175,000</u>	<u>0</u>	<u>28,175,000</u>	<u>40,445,000</u>	<u>0</u>	<u>40,445,000</u>
	<u>34,121,712</u>	<u>22,091,987</u>	<u>56,213,699</u>	<u>47,764,712</u>	<u>20,602,022</u>	<u>68,366,734</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 2020 hasta 2028 (Diciembre 2019: 2020 hasta 2028) con tasa de interés anual que fluctúan entre el 4% y 7.69%+F (Diciembre 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% (Diciembre 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

(14) Bonos por pagar

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

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>Septiembre 30, 2020</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	24,326,843	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.	Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	2,777,778	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 hasta tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	10,463,680	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 hasta dos años.	Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>9,326,967</u>	<u>10,736,145</u>
		<u>87,000,000</u>	<u>46,895,268</u>	<u>39,264,616</u>
Desglose: Vencimientos a un año			8,200,748	11,154,239
Vencimientos a más de un año			<u>38,694,520</u>	<u>28,110,377</u>
			<u>46,895,268</u>	<u>39,264,616</u>

Las características principales de los bonos de ofertas públicas según resoluciones SMV 277-12 del 14 de agosto de 2012, CNV 35-11 del 8 de febrero de 2011, CNV 495-10 del 26 de noviembre de 2010, CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007 fue dada por terminada mediante resolución SMV-333 de 20 de julio de 2020 y CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006, tal como fueron aprobadas por la Superintendencia del Mercado de Valores se resumen a continuación:

Emisión 2012

(a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo 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 el 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

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

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 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 interés 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 cada período de interés por empezar.

- (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.
- (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.

Notas a los estados financieros consolidados

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 encuentre 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.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fidores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., 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.

Notas a los estados financieros consolidados

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

Emisión 2010

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

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

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

- (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 deberán cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.

Emisión 2006

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(15) Cuentas por pagar proveedores

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

	<u>Septiembre 30</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
Viviendas	1,584,645	3,145,202
Hotelería	<u>115,182</u>	<u>268,251</u>
	<u>1,699,827</u>	<u>3,413,453</u>

(16) Arrendamientos

A. Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)

El Grupo arrienda instalaciones para oficinas. Los arrendamientos normalmente son por un período de 10 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos por arrendamiento aumentan cada año para reflejar los precios de arriendos en el mercado.

Los arrendamientos de las instalaciones para oficinas fueron suscritos hace algunos años y corresponden a arrendamientos combinados de terreno e instalaciones. Anteriormente, estos arrendamientos se clasificaban como arrendamientos operativos según la NIC 17.

A continuación, se presenta información sobre arrendamientos en los que el Grupo es el arrendatario.

i. Activos por derecho de uso

Los activos por derecho de uso relacionados con locales arrendados se presentan como Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo (Ver nota 12)

	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero	2,965,419
Cargo por depreciación del año	<u>(169,067)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,796,352
Cargo por depreciación del año	(126,769)
Ajuste por reversión	<u>(524,131)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2020	<u>2,145,452</u>

ii. Pasivos por arrendamientos

Los pasivos por arrendamientos se detallan a continuación:

		<u>Al 30 de septiembre de 2020</u>	
	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimientos</u> <u>varios hasta</u>	<u>Valor en libros</u>
Arrendamiento de propiedades y equipo	2% y 3%	2039	<u>2,150,457</u>
Total de pasivos por arrendamientos			<u>2,150,457</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

Los pasivos por arrendamientos incluidos en estado de situación financiera se clasifican de la siguiente manera:

	Septiembre 30, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Corrientes	111,296	167,331
No corrientes	<u>2,039,161</u>	<u>2,639,456</u>
	<u>2,150,457</u>	<u>2,806,787</u>

B. Obligaciones bajo arrendamiento financiero

El Grupo mantiene contratos de arrendamiento financiero por la adquisición de equipos, con términos generales de contratación de 36 y 60 meses. El total de estos equipos y su correspondiente depreciación acumulada, se detallan a continuación:

	Septiembre 30, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
<u>Equipo, neto</u>		
Equipo pesado	3,965,476	3,784,455
Equipo rodante	<u>293,900</u>	<u>231,900</u>
	4,259,376	4,016,355
Menos depreciación acumulada	<u>1,156,890</u>	<u>1,323,769</u>
	<u>3,102,486</u>	<u>2,692,586</u>

El valor presente de los pagos mínimos futuros durante los años de duración de estos contratos de arrendamiento financiero es como sigue:

	Septiembre 30, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Años terminados :		
Menos de un año	319,826	1,209,431
Entre uno y dos años	812,909	633,043
Entre dos y tres años	386,291	211,455
Entre tres y cuatro	<u>398,880</u>	<u>0</u>
Sub-total	1,917,906	2,053,929
Menos cargos financieros	<u>(142,201)</u>	<u>(124,806)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	1,775,705	1,929,123
Menos porción corriente de la obligación bajo arrendamientos financieros	<u>846,133</u>	<u>1,100,510</u>
Obligaciones bajo arrendamientos financieros excluyendo la porción corriente	<u>929,572</u>	<u>828,613</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

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4.25% y 6.75% (Diciembre 2019: Igual).

(17) 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	1,982,449	3,440,924
Décimo tercer mes	199,625	318,377
Vacaciones	205,503	370,443
Gastos de representación	282,830	308,582
Participación y otros incentivos	328,377	709,516
Seguro social	383,137	607,301
Prima de antigüedad	57,070	91,859
Seguro de vida y hospitalización	131,722	134,887
Otras	<u>560,460</u>	<u>381,966</u>
	<u>4,131,173</u>	<u>6,363,855</u>

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2020, el Grupo mantenía 236 empleados permanentes (Septiembre 2019: 387 empleados).

Al 30 de septiembre de 2020, el gasto de personal por B/.4,131,173 (Septiembre 2019: B/.6,363,855) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.946,054 (Septiembre 2019: B/.1,581,843) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.3,185,119 (Septiembre 2019: B/.4,782,012).

Al 30 de septiembre de 2020, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.775,571 (Diciembre 2019: B/.882,528), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 30 de septiembre de 2020, el fondo de cesantía por B/.1,559,780 (Diciembre 2019: B/.1,493,820) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso, y clasificado en el rubro de otros activos.

(18) 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:

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>
Gastos de personal (nota 17)	3,185,119	4,782,012
Depreciación (nota 12)	1,238,403	1,386,288
Publicidad y promociones	475,913	1,035,666
Servicios públicos	593,959	864,820
Reparaciones y mantenimiento	761,828	1,251,110
Gastos bancarios	90,309	96,963
Alquileres	63,033	107,394
Gastos legales y notariales	448,883	831,986
Impuestos	576,582	628,662
Seguridad	524,623	446,567
Provisión para posibles cuentas incobrables (nota 26)	0	5,000
Comisión de tarjetas	26,630	65,898
Seguros	102,842	79,708
Servicios profesionales	497,413	1,102,942
Gastos de oficina	34,414	84,024
Gastos de viaje y viáticos	58,426	174,977
Combustible y lubricantes	19,893	59,210
Capacitación y entrenamiento	8,032	44,689
Cuotas y suscripciones	14,646	57,245
Donaciones	55,415	204,240
Atenciones y cortesías	50,143	59,789
Decoraciones	19,396	59,598
Otros	<u>346,428</u>	<u>515,245</u>
	<u>9,192,327</u>	<u>13,944,033</u>

(19) Otros ingresos operacionales

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera:

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2020</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2019</u>
Otros ingresos	<u>69,063</u>	<u>170,620</u>
	<u>69,063</u>	<u>170,620</u>

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, los otros ingresos operacionales corresponden a ingresos propios de las operaciones y que se generan de manera distinta a los demás ingresos. Corresponden principalmente a la venta de terrenos y locales comerciales.




Notas a los estados financieros consolidados

(20) 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 2019.

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

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el denominado Cálculo Alterno 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, 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 6 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2018, 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 2019.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 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 2018 según el método tradicional. Mediante la resolución 201-6496 de 4 de octubre de 2019, dicha solicitud de no aplicación de CAIR fue aceptada. Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 se presentó la solicitud de no CAIR y fue aceptada mediante la resolución 201-6431 de 24 de septiembre de 2020. Además, se aceptaron la aplicación de no CAIR para los años 2020 y 2021.

La DGI tiene un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración jurada de rentas, para pronunciarse sobre la solicitud de no

Notas a los estados financieros consolidados

aplicación del CAIR presentada por la sociedad. Vencido este plazo sin que se haya expedido un acto administrativo relacionado con la solicitud 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 que la sociedad tendría que pagar el impuesto sobre la renta conforme al cálculo de CAIR.

(21) 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.

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

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

	Segmentos sobre los que debe informarse					
	Vivienda		Hoteles		Consolidados	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ventas de bienes y servicios	32,625,675	74,560,759	1,864,412	4,384,624	34,490,087	78,945,383
Costo de las ventas	22,536,678	50,363,873	907,967	1,777,358	23,444,645	52,141,231
Ganancia bruta en ventas	10,088,997	24,196,886	956,445	2,607,266	11,045,442	26,804,152
% de costo sobre ventas	69%	68%	49%	41%	68%	66%
Otros ingresos de operaciones	308,532	329,283	215,891	390,038	524,423	719,321
Gastos de ventas, generales, administrativos y afiliadas	6,037,994	9,460,441	3,154,333	4,483,592	9,192,327	13,944,033
Utilidad en operaciones	4,359,535	15,065,728	(1,981,997)	(1,486,288)	2,377,538	13,579,440
Costos financieros	(400,291)	(350,986)	(812,149)	(776,251)	(1,212,440)	(1,127,237)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	3,959,244	14,714,742	(2,794,146)	(2,262,539)	1,165,098	12,452,203
Impuesto sobre la renta, estimado	638,884	1,311,723	0	0	638,884	1,311,723
Utilidad neta	3,320,360	13,403,019	(2,794,146)	(2,262,539)	526,214	11,140,480
	Vivienda		Hoteles		Consolidados	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Total activos	252,385,497	255,646,979	31,589,895	32,666,885	283,975,392	288,313,864
Total pasivos	99,395,692	105,622,323	34,714,477	33,352,532	134,110,169	138,974,855

(22) Ingresos de actividades ordinarias

(a) 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:

	Septiembre 30, 2020	Septiembre 30, 2019
Venta de viviendas	32,625,675	74,560,759
Hoteles	<u>1,864,412</u>	<u>4,384,624</u>
	<u>34,490,087</u>	<u>78,945,383</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

(b) 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: <ul style="list-style-type: none"> * La firma del contrato de compra-venta. * Carta de compromiso bancario emitida por el sado remanente de la deuda. * El pago del abono inicial * Entrega 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.

(23) 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.

(24) 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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

(25) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Al 30 de septiembre de 2020, se mantienen acciones por la suma de B/. 110,079 (Diciembre 2019: B/. 124,591) a su costo como una aproximación de valor razonable.

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

(26) 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

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

de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades del Grupo. El Grupo, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

La Administración ha establecido una política de crédito que establece que cada nuevo cliente requiere un análisis individual de solvencia antes de que el Grupo le 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Las cuentas por cobrar se detallan de la siguiente manera:

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	4,032,847	10,106,740
Servicios de hotelería	<u>493,046</u>	<u>398,809</u>
	4,525,893	10,505,549
Compañías afiliadas	46,829,423	42,280,680
Otras partes relacionadas	231,257	227,626
Varias	<u>753,357</u>	<u>542,847</u>
	<u>52,339,930</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.

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

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</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



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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(iv) Riesgo de mercado

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

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas variables, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 14). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 13).

(27) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	Septiembre 30, <u>2020</u>	Septiembre 30, <u>2019</u>
Año terminado el 30 de septiembre:		
En Septiembre B/.15.47 por cada acción	<u>0</u>	<u>13,000,000</u>

Al 30 de septiembre de 2020 se pagaron dividendos por B/.1,200 (Septiembre 2019: B/.7,609,500).

(28) Evento Subsecuente - 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 ha extendido como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. Ya se han reportado casos de esa pandemia en Panamá y en marzo de 2020 se ha ordenado el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional. Esta situación podría disminuir significativamente la actividad económica de la Compañía y afectar negativamente la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados en el futuro. En atención a las disposiciones adoptadas por el

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

Notas a los estados financieros consolidados

Gobierno Nacional los hoteles podrán abrir sus puertas el 12 de octubre y la actividad de construcción se mantuvo paralizada hasta el 7 de septiembre. En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para el año 2020. Basados en el entorno económico actual, estimamos los siguientes resultados para nuestras unidades de negocios, al 31 de diciembre de 2020:

UNIDAD	INGRESOS PROYECTADOS	UTILIDAD PROYECTADA
VIVIENDA	51,754,610	9,945,213
HOTELES	<u>1,975,179</u>	<u>(3,757,184)</u>
TOTAL	<u>53,729,789</u>	<u>6,188,029</u>



SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 30 de septiembre de 2020

(Expresado en balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad	Sanno	Hoteles del
				Urbanizadora del Caribe, S. A.	Investors Ltd.	Caribe, S. A.
Efectivo y equivalente de efectivo	5,447,284		5,447,284	5,236,703	43,582	166,999
Cuentas por cobrar:						
Clientes	4,525,893		4,525,893	4,032,847	4,449	488,597
Compañías afiliadas	46,829,423	(28,301,530)	75,130,953	64,473,438	1,249,598	9,407,917
Partes relacionadas	231,257		231,257	231,257	0	0
Varios	753,357		753,357	745,151	4,427	3,779
	52,339,930	(28,301,530)	80,641,460	69,482,693	1,258,474	9,900,293
Menos reserva para cuentas incobrables	36,392		36,392	0	2,215	34,177
Cuentas por cobrar, neto	52,303,538	(28,301,530)	80,605,068	69,482,693	1,256,259	9,866,116
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	34,532,603		34,532,603	34,532,603	0	0
Costo de construcciones en proceso	72,078,076		72,078,076	72,078,076	0	0
Terrenos	4,746,258		4,746,258	4,746,258	0	0
Equipo de construcción, piezas , reptos. Y mat de const.	1,094,666		1,094,666	1,094,666	0	0
Otros	244,927		244,927	0	112,557	132,370
Total de inventarios	112,696,530	0	112,696,530	112,451,603	112,557	132,370
Inversiones en Bonos y acciones, neto	110,079	(16,620,000)	16,730,079	16,730,079	0	0
Gastos pagados por adelantado	2,276,576		2,276,576	2,110,749	66,130	99,697
Propiedades de inversión, neto	81,051,915		81,051,915	81,051,915	0	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	75,208,589	1,150,000	74,058,589	37,816,784	10,293,242	25,948,563
Menos depreciación acumulada	50,135,238		50,135,238	32,257,537	4,814,608	13,063,093
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	25,073,351	1,150,000	23,923,351	5,559,247	5,478,634	12,885,470
Activo popr derecho de uso	2,145,452		2,145,452	51,263	0	2,094,189
Depósitos en garantía	257,163		257,163	248,752	0	8,411
Adelanto para compra de inversión	1,031,722		1,031,722	1,031,722	0	0
Otros activos	1,581,782		1,581,782	1,287,729	92,646	201,407
Total de activos	283,975,392	(43,771,530)	327,746,922	295,242,455	7,049,808	25,454,659

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, continuación

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera, Continuación

(Expresado en balboas)

<u>Pasivos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Préstamos por pagar	56,213,699		56,213,699	56,213,699	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	1,699,827		1,699,827	1,584,645	27,861	87,321
Compañías afiliadas	14,018,369	(28,301,530)	42,319,899	21,079,129	2,148,525	19,092,245
Dividendos por pagar	1,815,467		1,815,467	1,814,766	0	701
Otras	3,843,794		3,843,794	3,618,355	69,549	155,890
Total de cuentas por pagar	21,377,457	(28,301,530)	49,678,987	28,096,895	2,245,935	19,336,157
Gastos acumulados por pagar	1,352,496		1,352,496	1,177,005	95,757	79,734
Ingresos diferidos	64,519		64,519	34,828	0	29,691
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	126,423		126,423	126,423	0	0
Depósitos de clientes	4,265,027		4,265,027	4,248,233	7,531	9,263
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	1,775,705		1,775,705	1,693,833	26,803	55,069
Activo-pasivo diferido	2,150,457		2,150,457	52,566	0	2,097,891
Bonos por pagar	46,784,386		46,784,386	46,784,386	0	0
Total de pasivos	134,110,169	(28,301,530)	162,411,699	138,427,868	2,376,026	21,607,805
Patrimonio						
Capital en acciones	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718		71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones	(34,388)		(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas	148,987,793		148,987,793	155,947,157	(5,326,218)	(1,633,146)
Total del patrimonio	149,865,223	(15,470,000)	165,335,223	156,814,587	4,673,782	3,846,854
Total de pasivos y patrimonio	283,975,392	(43,771,530)	327,746,922	295,242,455	7,049,808	25,454,659

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el período terminado el 30 de septiembre de 2020

(Expresado en balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Ventas netas:						
Viviendas	23,712,721		23,712,721	23,712,721	0	0
Terrenos	8,912,954		8,912,954	8,912,954	0	0
Viveres y bebidas	199,195		199,195	0	199,195	0
Hotelería	1,665,217		1,665,217	0	503,143	1,162,074
Total de ventas netas	34,490,087	0	34,490,087	32,625,675	702,338	1,162,074
Costo de las ventas:						
Viviendas	20,958,826	0	20,958,826	20,958,826	0	0
Terrenos	1,577,852		1,577,852	1,577,852	0	0
Viveres y bebidas	82,558		82,558	0	82,558	0
Hotelería	825,409		825,409	0	215,948	609,461
Total de costos de las ventas	23,444,645	0	23,444,645	22,536,678	298,506	609,461
Ganancia bruta en ventas	11,045,442	0	11,045,442	10,088,997	403,832	552,613
Otros ingresos (egresos) de operaciones						
Ingresos por servicios a afiliadas	246,743	(14,685)	261,428	50,122	0	211,306
Ingresos por Alquiler	208,617		208,617	208,617	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	69,063		69,063	64,478	(1,437)	6,022
Total de otros ingresos (egresos)	524,423	(14,685)	539,108	323,217	(1,437)	217,328
Gastos generales y administrativos	9,091,175	(87)	9,091,262	6,024,427	922,721	2,144,114
Egresos compañías afiliadas	101,152	(14,598)	115,750	101,152	4,392	10,206
Resultado de las actividades de operaciones	2,377,538	0	2,377,538	4,286,635	(524,718)	(1,384,379)
Costos financieros, neto						
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(585,654)		(585,654)	(285,231)	(1,423)	(299,000)
Intereses pagados sobre bonos	(551,055)		(551,055)	(45,535)	0	(505,520)
Amortización de costo de emisión de bonos	(75,731)		(75,731)	(75,731)	0	0
Total de costos financieros, neto	(1,212,440)	0	(1,212,440)	(406,497)	(1,423)	(804,520)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	1,165,098	0	1,165,098	3,880,138	(526,141)	(2,188,899)
Impuesto sobre la renta estimado	638,884		638,884	638,884	0	0
Utilidad (pérdida) neta	526,214	0	526,214	3,241,254	(526,141)	(2,188,899)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	148,461,579		148,461,579	152,705,903	(4,800,077)	555,753
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	148,987,793	0	148,987,793	155,947,157	(5,326,218)	(1,633,146)

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 26,933 de 29 de diciembre de 2005 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID-650, Documento 904371 y modificada mediante la Escritura Pública No. 11,177 de 30 de mayo de 2011 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID- 650 Documento 1997074, (el "Fideicomiso"), por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de Septiembre de 2020, a saber:

1. El Emisor es Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.35-11 del 08 de febrero de 2011.
3. El monto total registrado es de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a US\$17,500,000.00.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Serie A de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
 - a) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES (US\$17,500,000.00), sobre el siguiente bien inmueble propiedad de Hoteles del Caribe, S.A. que corresponde a las mejoras del Hotel Country Inn & Suites de Amador:

No	Finca	Propietario	Ubicación	Valor del Avalúo	Avaluador	Fecha de Avalúo
1	230160	Hoteles del Caribe, S.A.	Hotel Country Inn & Suites de Amador	22,500,000.00	AIR Avalúos	Dic.17
				22,500,000.00		

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


Tipo de Póliza	Compañía/Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	Mar-21

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

7. El Prospecto Informativo de la emisión no establece una cobertura de garantías requerida.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 28 de Octubre de 2020.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

1. **Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
2. **Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
3. **Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.
4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 30 de septiembre de 2020 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD 229,590.56.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto	Saldo Insoluto	Vencimiento
I	411,000.00	12,843.75	27-oct-20
K	2,000,000.00	10,000.00	13-abr-21
L	420,000.00	21,000.00	14-abr-21
M	846,000.00	52,875.00	27-abr-21
N	478,000.00	59,750.00	13-dic-21
O	2,200,000.00	666,666.82	14-mar-23
P	1,000,000.00	303,030.31	26-mar-23
Q	300,000.00	99,999.99	1-abr-23
R	400,000.00	133,333.38	2-may-23
S	1,500,000.00	727,272.65	22-sep-24
T	1,000,000.00	575,757.58	22-jun-25
U	500,000.00	296,875.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	962,500.00	31-mar-26
W	550,000.00	481,250.00	30-sep-27
X	500,000.00	437,500.00	30-sep-27
Y	500,000.00	437,500.00	30-sep-27
Z	722,000.00	699,437.50	30-jun-28
AA	1,300,000.00	1,259,375.00	30-jun-28
AB	500,000.00	500,000.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	1,500,000.00	30-Sep-29
	18,027,000.00	9,236,966.98	



6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 30 de septiembre de 2020 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos ⁽¹⁾	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	229,591	1%	A la vista	229,591
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,750,000	99%	Vencimiento de la obligación	12,000,000
Poliza de Seguro de Incendio ⁽²⁾	Certificado No.112 Cia Internacional de Seguros, S.A.		0%	01 - Abril - 2020	
		15,979,591	100%		12,229,591

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

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

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

	A la Vista	Total
Activos		
Depósitos en banco	229,591	229,591
Total de activos	229,591	229,591

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

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

12. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
31-dic-19	10,736,144.94	125%	13,420,181.18	15,304,131.94	143%
31-mar-20	10,238,376.75	125%	12,797,970.94	15,304,131.94	149%
30-jun-20	9,818,906.24	125%	12,273,632.80	15,304,360.00	156%

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

Cobertura requerida de acuerdo al Prospecto

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

Cobertura Requerida en el Prospecto

Bonos emitidos y en circulación	B/. 9,326,966.98
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	B/. 11,658,708.73

Valor de Avaluo de los Activos	<u>15,979,591</u>	171%
Bonos emitidos y en circulación	9,326,966.98	

Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio*

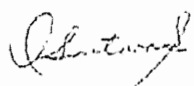
Activos del Fideicomiso	<u>229,591</u>	2%
Bonos emitidos y en circulación	9,326,966.98	

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

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 11 de noviembre de 2020.

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



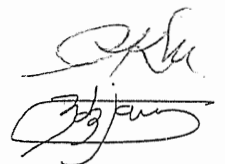
Dayra Y. Santana
Firma Autorizada




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

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 30 de septiembre de 2020:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a Nueve Millones Cuatrocientos Sesenta y Tres Mil Seiscientos Ochenta Dólares con 16/100 (US\$ 9,463,680.16) de la Serie A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L y N.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
 - A. Primera hipoteca y anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre un total de 30 fincas propiedad de la Emisora y sobre 4 fincas propiedad de Caribbean Franchise Development Corp., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante: (i) Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010, adicionada mediante Escritura Pública No. 27,234 de 21 de diciembre de 2010, ambas inscritas el 22 de diciembre de 2010, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1896648; (ii) Escritura Pública No. 1,065 de 18 de enero de 2011, inscrita el 14 de febrero de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1926312; (iii) Escritura Pública No.10,606 del 23 de mayo de 2011, inscrita el 4 de julio de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2001627; (iv) Escritura Pública No. 14,135 de 5 julio de 2011, adicionada mediante Escritura Pública No.17,281 del 8 de agosto de 2011, inscrita el 25 de agosto de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2033392; (v) Escritura Pública No. 23,573 de 2 de octubre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 24,708 del 11 de Octubre de 2012, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2283520 de la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá; (vi) Escritura Pública No. 25, 367 de 18 de septiembre de 2013 adicionada mediante Escrituras Públicas No. 26, 849 de 3 de octubre de 2013 y No. 28, 476 de 17 de octubre de 2013, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2492726; (vii) Escritura Pública 10,775 de 22 de junio de 2018 inscrita al folio 29983; y, (viii) Escritura Pública 20,014 de 12 de noviembre de 2018 inscrita al folio 238538
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001- 000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veintidós Millones Seiscientos Noventa Mil Quinientos Ochenta y Cuatro Dólares con 34/100 (US\$ 22,690,584.34).

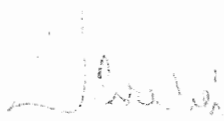


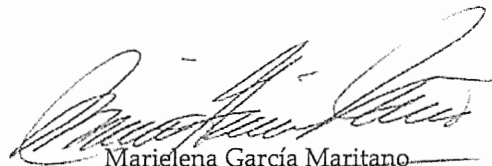


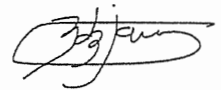
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 239%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 231%, 251% y 275%.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día diecinueve (19) de octubre de dos mil veinte (2020).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.


Néstor Broce
Firma Autorizada


Marielena García Maritano
Firma Autorizada







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

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 30 de septiembre de 2020:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a Veinticuatro Millones Trescientos Veintiséis Mil Ochocientos Cuarenta y Dos Dólares con 39/100 (US\$ 24,326,842.39) de las Series A, B, C, D, F, G, H, I y J.
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
 - A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del fideicomiso de garantía sobre doce (12) fincas de propiedad de Desarrollos Castilla S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública 602 de 26 de enero de 2015, inscrita el 12 de febrero de 2015 y una finca de propiedad de Inmobiliaria Sucasa, S.A., tal como consta inscrito en la escritura pública No. 5,368 de 29 de marzo de 2017, inscrita el 17 de mayo de 2017.
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001- 000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de Treinta y Cinco Millones Trescientos Treinta y Dos Mil Doscientos Dieciséis Dólares con 15/100 (US\$35,332,216.15).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 142% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 269%, 210% y 181%.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. J. J.", is located in the bottom right corner of the page.



La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día diecinueve (19) de octubre de dos mil veinte (2020).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Néstor Broce".

Néstor Broce
Firma Autorizada

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marielena García Maritano".

Marielena García Maritano
Firma Autorizada

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. J. J.".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. J. J.".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. J. J.".