



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL FORMULARIO IN-T

TRIMESTRE TERMINADO EL 31 MARZO 2021

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; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN's por el monto de B/. 10,000,000; CNV 40-2006 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 de B/. 12,000,000; CVN 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 de 11 de febrero de 2011 de Bonos Corporativos por el monto de B/. 10,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/. 45,000,000 (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

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

CONTACTO DEL EMISOR: Lic. Victor 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, en la ciudad de Panamá, R de P.

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 31 de marzo 2021, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.86 (activo circulante/pasivo circulante), muy similar al que teníamos al 31 de diciembre 2020 que era de 1.85. Al cierre del primer trimestre de 2021 el capital de trabajo sumaba B/. 54,577,824, también muy similar al que teníamos en diciembre 2020 que era de B/. 56,506,563. Durante el primer trimestre del año 2021 el índice de liquidez se mantuvo estable y 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 ordenadas por el Gobierno Nacional para proteger a la población del contagio del virus COVID-19. En nuestro caso, durante el primer trimestre 2021 mantuvimos operando todas nuestras unidades de negocios, aunque algunas con sus actividades reducidas, como fue el caso de los hoteles, restaurantes, y locales comerciales.

Al 31 de marzo 2021 el total del Activo Circulante era de B/. 118,100,153, representando un incremento de B/. 5,152,841 (4.18%), comparado con el saldo que teníamos al 31 de diciembre 2020, que sumaba B/. 123,252,994. El nivel del activo circulante se ha mantenido muy positivo.

Nuestros activos corrientes se afectan principalmente por el efectivo; los depósitos a plazo fijo; el valor de los inventarios de viviendas terminadas, y las construcciones en proceso. Al 31 de marzo 2021 el monto del efectivo sumó B/. 8,038,258, reflejando un incremento de B/. 1,619,460 (25.23%) al compararlo con los B/. 6,418,798 que teníamos al 31 de diciembre 2020. Esta situación refleja el incremento en el flujo de caja por la venta de viviendas al reactivarse la construcción.

El valor de las unidades de viviendas terminadas, y en proceso de construcción al 31 de marzo 2021, ascendieron a la suma de B/. 98,773,101, reflejando una reducción de B/. 2,881,089 (2.8%) comparado con lo que teníamos al 31 de diciembre 2020 que sumaban B/. 101,654,190. Esta situación refleja que durante el primer trimestre 2021 se aumentaron las entregas de las viviendas que estaban terminadas, y se incrementaron las construcciones de nuevas viviendas para atender la demanda en la medida que la situación económica del país va mejorando.

Desglosando en detalle tenemos que el valor de las construcciones en proceso al 31 de marzo 2021 era de B/. 69,419,252, comparado con las del 31 de diciembre 2020 que ascendían a B/. 64,626,765, lo cual representó un incremento de B/. 4,792,487 (7.42%) durante el primer trimestre. Este aumento refleja la necesidad de ir incrementando nuestra producción de viviendas para poder atender la demanda que se proyecta al irse mejorando la situación económica del país. 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.

Las viviendas terminadas en inventario al 31 de marzo de 2021 tenían un valor de B/. 29,353,849, lo cual representó una reducción de B/. 7,673,576 (20.72%), comparado con las que teníamos al 31 de diciembre de 2020 que sumaban B/. 37,027,425. Esta disminución en los inventarios refleja un incremento en la entrega de viviendas a sus compradores, que al irse normalizando su situación laboral lograron la aprobación de los préstamos hipotecarios requeridos.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de marzo 2021 sumaban B/. 2,448,781 y corresponden en su gran mayoría a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Al 31 de diciembre de 2020 el monto por cobrar sumaba B/. 6,436,124, lo cual refleja una disminución de B/. 3,987,343 (61.95%) durante el primer trimestre. 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.

El total del Pasivo Corriente al 31 de marzo 2021 era de B/. 63,522,329 lo cual representó una disminución de B/. 3,224,102 (4.83%) comparado al del 31 de diciembre 2020 que fue de B/. 66,746,431. Esta disminución en el pasivo corriente resulta por la disminución en las cuentas por pagar afiliadas durante el primer trimestre de 2021.

Al 31 de marzo de 2021 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/. 37,429,715, representando una leve disminución de B/. 514,937 (1.36%) comparado con el saldo de B/. 37,944,652 adeudado al 31 de diciembre 2020. Esta situación refleja que el flujo de caja del primer trimestre resultó muy positivo al recibirse el pago de las cuentas por cobrar a los clientes.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de marzo de 2021 ascendió a la suma de B/. 2,679,923, reflejando un aumento de B/. 338,331 (14.45%) comparado con el saldo al 31 de diciembre 2020 que era de B/. 2,341,592. Esta situación indica que se mantiene el incremento de las construcciones de viviendas durante el primer trimestre de 2021. 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 31 de marzo 2021, lo cual nos permitirá hacerle frente a todos nuestros compromisos y obligaciones a corto plazo.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de marzo de 2021 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 149,982,909, reflejando una disminución de B/. 749,861 (0.5%) comparado con lo reportado el al 31 de diciembre 2020, que fue de B/. 150,732,770. Las utilidades retenidas durante el primer trimestre 2021 disminuyeron en B/. 749,861, resultado de las ganancias del período, menos los dividendos declarados que fueron de B/. 2,700,000. Durante el primer trimestre 2021 se pagó un dividendo de B/. 3.21 por acción.

Los valores totales de los activos al 31 de marzo 2021 sumaban B/. 273,318,485, representando un incremento de B/. 5,655,222 (2.03%), comparado con los que reflejamos al 31 de diciembre 2020, que era de B/. 278,973,707. Este aumento durante el primer trimestre 2021 se debe al incremento del efectivo y los depósitos a plazo fijo por el cobro de las viviendas entregadas durante el trimestre anterior.

Al 31 de marzo 2021 los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/. 81,051,915, representado el mismo monto que teníamos al 31 de diciembre 2020, lo cual refleja que no se hicieron inversiones durante el primer trimestre 2021. Dentro de esas propiedades teníamos un inventario de terrenos, lo cual nos asegura la materia prima requerida para el desarrollo de nuestros programas de viviendas a corto y mediano plazo.

Al 31 de marzo 2021 el Efectivo sumó B/. 8,038,258, reflejando un aumento de B/. 1,619,460 (25.23%), comparados con los B/. 6,418,798 que teníamos al 31 de diciembre 2020. El incremento del efectivo refleja la entrega de viviendas terminadas que teníamos en inventario y el cobro de sus hipotecas.

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo 2021 sumaban B/. 50,992,984, reflejando una disminución de B/. 3,976,360 (7.23%) al compararlo con lo que teníamos al 31 de diciembre 2020 que era B/.

54,969,344. Esta disminución se produce por el cobro de las hipotecas correspondientes a las viviendas entregadas, algunas de las cuales estaban pendientes de pago al 31 de diciembre 2020.

El valor de los Inmuebles, Mobiliarios y Equipos era de B/. 23,624,749 al 31 de marzo 2021 B/. 761,494 (3.12%) menos de los B/. 24,386,243 que teníamos al 31 de diciembre 2020. Durante el primer trimestre 2021 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 31 de marzo 2021 era de B/. 98,773,101, representando una disminución de B/. 2,881,089 (2.83%) comparado con el saldo que teníamos al 31 de diciembre 2020, que sumaba B/. 101,654,190. La reducción en los inventarios refleja principalmente la disminución en las viviendas terminadas al normalizarse la entrega a los clientes.

El total de los pasivos al 31 de marzo 2021 sumaron B/. 123,335,576 representando una reducción de B/. 4,905,361 (3.83%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre 2020, que fueron B/. 128,240,937. La disminución en los pasivos se debió principalmente a que durante el primer trimestre 2021 se redujeron los préstamos, valores comerciales, y bonos por pagar.

Al 31 de marzo 2021 el total de las cuentas por pagar sumaba B/. 20,371,220 reflejando una disminución de B/. 2,096,810 (9.33%) comparado con lo adeudado al 31 de diciembre 2020, que era de B/. 22,468,030. Esta disminución en las cuentas por pagar se debe a la disminución de las cuentas por pagar afiliadas.

El saldo de los arrendamientos financieros al 31 de marzo 2021 sumaba B/. 3,335,537 reflejando una reducción de B/. 267,693 (7.43%) comparado con el monto adeudado al 31 de diciembre 2020, que era de B/. 3,603,230. Esta situación refleja que no se están adquiriendo nuevos equipos debido a que los que tenemos son suficientes, y adecuados, para las urbanizaciones que desarrollamos actualmente.

Los montos de los Bonos por pagar al 31 de marzo 2021 sumaron B/. 42,522,664, reflejando una reducción B/. 1,944,253 (4.372%), comparado con lo adeudado al 31 de diciembre 2020 que era de B/. 44,466,917. Esta situación se produce debido a que durante el primer trimestre 2021 se realizaron los abonos acordados en las emisiones, y no se realizaron inversiones en activos fijos.

Al 31 de marzo 2021 el total de los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar (VCN'S) sumaban B/. 51,370,343, reflejando una disminución de B/. 736,677 (1.41%) comparado con lo que teníamos pendiente al 31 de diciembre 2020 que era B/. 52,107,020. Esta reducción en la deuda refleja la mejora en los ingresos, resultado del cobro de las cuentas pendientes.

La porción del pasivo correspondiente a la deuda financiera a corto y largo plazo representó el 76.13% del total del pasivo al 31 de marzo 2021, 0.82% más a lo reflejado el 31 de diciembre 2020, que era el 75.31%.

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.

Al 31 de marzo de 2021 la situación económica del país a corto plazo todavía se mantiene incierta, aunque se proyecta una lenta recuperación durante los próximos meses. 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 31 de marzo 2021 era de 82.23%, menor a la que reflejamos al 31 de diciembre 2021, que era 85.08%. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera de SUCASA, que es conservadora.

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Durante el mes de enero 2021 se implementaron nuevas medidas de confinamiento para controlar el rebote de contagios del Corona Virus, tales como; toque de queda, y cuarentena. Sin embargo, a partir de febrero las medidas se han ido flexibilizando paulatinamente, lo que ha tenido resultados positivos en la economía que se están reflejando en las actividades que realizamos.

Nuestros ingresos totales para el primer trimestre del año 2021 sumaron B/. 17,946,500 lo cual representó una disminución de B/. 2,270,529 (-11.23%) al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 20,217,029. Los ingresos trimestrales de las unidades de negocios reflejan los resultados de sus actividades que tienen ciclos operativos diferentes.

Durante el primer trimestre se mantuvieron operando, total o parcialmente, todas nuestras unidades de negocios. Durante el primer trimestre de 2021 los ingresos de nuestros hoteles, locales comerciales y financiamientos se incrementaron, mientras que los de los restaurantes y viviendas, se redujeron.

Durante el primer trimestre del año 2021, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/. 1,950,139, mientras que durante el trimestre anterior fueron de B/. 1,957,284, reflejando una leve disminución de B/. 7,145 (0.37%). En el primer trimestre del año 2021 la unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por las de locales comerciales y financiamientos. Las unidades de restaurantes y hoteles, tuvieron pérdidas durante el primer trimestre.

Durante el primer trimestre de 2021 las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 10.87%, comparado con el trimestre anterior que tuvo margen de 9.68%. 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. Sin embargo, durante los últimos meses se han estado reduciendo los costos operativos de algunas actividades al irse reduciendo el personal, y tecnificando sus operaciones, resultado de la situación sanitaria del país

VIVIENDAS:

Durante el mes de enero de 2021 se volvieron a implementar medidas de confinamiento, y cuarentena total hasta el 15 de enero, lo cual afectó las entregas de viviendas durante ese mes.

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre del año 2021 ascendieron a B/. 17,840,879, reflejando una disminución de B/. 2,239,695 (11.15%) al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 20,080,574. Las ventas trimestrales corresponden a las viviendas que efectivamente son entregadas a sus compradores durante ese periodo.

Los ingresos de muchos de los compradores originales de las viviendas fueron afectados por los cierres económicos que se dieron para evitar la propagación del COVID-19, y cuando sus casas estaban listas para ser entregadas ya no calificaban para que el banco les financiara la compra.

Para no atrasar la entrega de las viviendas durante el primer trimestre, se reemplazaron los clientes que ya no calificaban por otros que habían reservado viviendas con fecha de entregas posteriores, y que mantenían las condiciones requeridas para que el banco les otorgara la hipoteca.

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 cuando la casa se termina, sino al obtenerse los permisos de ocupación.

Además, este ciclo se ha visto afectado a partir del mes de marzo de 2020 cuando se confirmó el primer caso del Corona virus en nuestro país, por lo que el gobierno nacional procedió a implementar una serie de medidas de cuarentena, restricciones, y confinamientos, que afectaron nuestros programas de construcción y entrega de las viviendas.

La venta de viviendas representó 99.41% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al primer trimestre del año 2021.

Durante el primer trimestre del año 2021 la actividad de venta de viviendas reflejó una utilidad de B/. 2,913,170, reflejando un incremento de B/. 366,706 (11.18%) comparado con el trimestre anterior que fue de B/. 3,279,876. En el primer trimestre la actividad tuvo un margen positivo de 16.33%, igual que durante el trimestre anterior.

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 año 2020 se produjeron otros costos relacionados con las medidas sanitarias implementadas por el gobierno nacional con el fin de controlar los contagios del COVID 19, las cuales afectaron los márgenes de rentabilidad de la actividad. Durante el primer trimestre de 2021 esta situación ha empezado a normalizarse.

Durante el primer trimestre del año 2021 la utilidad correspondiente a la venta de viviendas (B/ 2,913,170) representó el 149.38% del total de las utilidades del Grupo SUCASA (B/.1,950,139).

HOTELES

Durante el primer trimestre 2021 se reabrió el hotel de Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro, cuya ocupación se mantuvo muy baja. El hotel de Amador continuó siendo utilizado como hospital hasta mediados del mes de marzo, cuando se desocupó y se desinfectó para iniciar operaciones al público a partir del mes de abril.

Los ingresos de nuestros hoteles durante el primer trimestre del año 2021 fueron de B/. 105,621 lo cual representó una disminución de B/. 30,834 (22.60%) al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/. 136,455. Los ingresos de los hoteles representaron el 0.59% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al primer trimestre del año 2021.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (-B/. 963,031) durante el primer trimestre del año 2021, representando una disminución de 27.19% sobre la del trimestre anterior que fue de (-B/. 1,322,592).

Las pérdidas de los hoteles (-B/. 963,031) representaron el 49.38% de las utilidades netas (B/. 1,950,139) del Grupo SUCASA, correspondientes al primer trimestre del año 2021. Durante el primer trimestre del año 2021 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 911.78%, comparado con el del trimestre anterior que fue de 969.25%.

Al finalizar el primer trimestre de 2021 las actividades turísticas se encontraban paralizadas con los vuelos limitados, y la llegada de cruceros suspendidos. A partir del 12 de octubre 2020 el gobierno nacional autorizó la apertura de la aviación internacional, igual que los hoteles, moteles, y sitios de hospedaje. Sin embargo, posteriormente se han implementado restricciones a personas provenientes de países donde se han detectado casos de nuevas variantes del virus. Las perspectivas del turismo a corto y mediano plazo se ven muy negativas, pues no sabemos cómo esta crisis sanitaria afectará la intención de las personas para viajar a Panamá en el futuro.

ANALISIS DE PERSPECTIVAS

Durante el año 2020 el Producto Interno Bruto de Panamá se redujo en -17.9%, el peor retroceso de la economía en los últimos 20 años, ubicándose en los niveles que teníamos en el año 2015. Esta contracción fue el resultado de las medidas sanitarias, y de restricciones, implementadas por el Gobierno Nacional a partir del mes de marzo de 2020, cuando se detectó el primer infectado del COVID 19 en el país. Las actividades económicas que resultaron mayormente afectadas durante el año 2020 fueron los hoteles y restaurantes que se contrajeron en -55.85%; la construcción se redujo en -51.9%; las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler bajaron en -30.8%; las industrias manufactureras en -22.2%; el comercio al por mayor y al por menor disminuyó en -19.4%; y el transporte, almacenamiento y comunicaciones bajó en -6.2%. Algunas actividades económicas reflejaron resultados positivos durante el 2020 como lo fueron la explotación de minas y canteras que creció en 34.1% (sobre todo por el cobre); la pesca se incrementó en 12.2%; los servicios gubernamentales subieron en 9.9%; el movimiento de contenedores TEU en los puertos creció 5.3%; y los peajes del canal aumentaron en 1.7%.

En la medida que se fueron flexibilizando las restricciones sanitarias la economía empezó a recuperarse lentamente para finales de año, esperándose que esta tendencia continúe durante el 2021. Así tenemos que en el primer trimestre del año 2020 la economía creció en 0.4%; para el segundo trimestre el PIB se contrajo en -38.2%; en el tercero se redujo en -23.6%; y durante el cuarto trimestre la contracción fue del -10.9%. Según INDESA el PIB se redujo en -13% durante el primer trimestre del año 2021 comparado con igual trimestre del año anterior, cuando todavía la economía no se había afectado por los efectos del COVID-19.

Para reactivar el crecimiento económico el gobierno contempla la realización de importantes proyectos de infraestructura bajo el sistema de Asociaciones Público Privadas (APP) y también bajo el esquema de “llave en mano.” Según proyecciones del Fondo Monetario Internacional el Producto Interno Bruto crecerá en 12% para el año 2021, y 5% en el 2022. Según el FMI la tasa de desempleo, que era de 18.5% a finales del 2020, se reducirá a 10.1% para el año 2021, y se ubicará en el 9.1% en el año 2022.

Vamos analizar cómo se proyectan las actividades turísticas, y la construcción de viviendas, que en el año 2020 representaron el 90 % de nuestros ingresos. Como resultado de la pandemia del COVID-19 se restringió la entrada de visitantes a nivel mundial. En nuestro país se declaró emergencia nacional en marzo de 2020, y hasta agosto de ese año solo se autorizaron viajes humanitarios o de repatriación. En agosto 2020 se flexibilizaron las medidas al autorizarse un número limitado vuelos.

Fue a partir del 12 de octubre 2020 cuando que se permitió la entrada de viajeros los cuales tenían que cumplir con estrictas medidas de bioseguridad, incluyendo pruebas de laboratorio que certificaban que no estaban infectados con el virus. Posteriormente, el 27 de marzo de 2021, al comprobarse contagios de una nueva variante brasileña del virus, se restringió la entrada de visitantes procedentes de Sudamérica, que es la región de donde provienen el 45% de nuestros visitantes. Al cierre del año 2020 el número de pasajeros que llegaron al aeropuerto de Tocumen se redujo en 72%. La reactivación del turismo dependerá del avance de los procesos de vacunación en los diferentes países. Se estima que el número de viajeros que llegará al país se podría reducir en --60% durante el año 2021; - 30% para el 2022; y -15% para el 2023, comparado con los que tuvimos en el año 2019. Según la Asociación Panameña de Hoteles al 31 de marzo de 2021 menos de la mitad de los hoteles estaban operando, manteniendo una ocupación promedio del 10%.

La caída proyectada de las actividades turísticas en nuestro país está teniendo un impacto muy negativo en las operaciones de los hoteles y restaurantes, que aportaban el 11% del Producto Interno Bruto. Además, en el caso de los restaurantes la clientela local se ha visto afectada por las limitaciones en el número de clientes que pueden ser atendidos presencialmente en sus establecimientos, y por el toque de queda que reduce el tiempo en que pueden atender clientes en horas de la noche. Según la Asociación de Restaurantes y Afines de Panamá, con la apertura de los fines de semana algunos locales están teniendo ventas equivalentes al 35% a 40% de lo reportado en el año 2019, y se estima que los restaurantes comenzarán a reportar utilidades para finales del año 2022.

La actividad de construcción de viviendas también enfrenta situaciones complicadas al iniciarse el año 2021. Como resultado de la desaceleración en el crecimiento económico durante los últimos años, lo cual afecta la demanda, y por el alto nivel de construcciones que se estaban realizando, a partir del año 2016 se comenzó a reflejar en el mercado un exceso de viviendas que no pudieron ser colocadas, a pesar de que los promotores empezaron a dar descuentos en sus precios que llegaron hasta el 30% para finales del 2019. Según la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces, el inventario de propiedades en construcción o terminadas ascienden actualmente a las 25,000 unidades. Antes del inicio de la pandemia, el inventario de casas terminadas oscilaba entre las 9,000 y 10,000 unidades. A partir de marzo de 2020 cuando se detectó el primer infectado por COVID-19 se implementaron una serie de medidas de protección sanitaria que afectaron seriamente la economía del país. Al iniciarse el año 2021 un número importante de los compradores locales de vivienda no cuentan con los recursos económicos, ni las facilidades de crédito requeridas, para financiar la compra de una vivienda. Y en el caso de la clientela extranjera, que era un factor importante en el mercado inmobiliario, esta se ha reducido al retornar muchos de ellos a sus países de origen a fin de enfrentar la crisis del corona virus con sus familias.

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

PROYECCIONES DE INGRESOS Y UTILIDADES 2021:

UNIDAD	INGRESOS PROYECTADOS	UTILIDAD PROYECTADA
VIVIENDA	92,130,000	11,660,000
HOTELES	2,320,000	(3,200,000)
TOTAL	94,450,000	8,460,000

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 acumulada del -12.5 % al mes de febrero. Las exportaciones de bienes aumentaron en 54.2% al mes de marzo 2021. Las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en -3% al mes de febrero. Los peajes correspondientes a los tránsitos de barcos por el canal de Panamá se incrementaron en 8.3% al mes de marzo. El tránsito de buques por el canal se redujo en -8.3% al mes de marzo. El movimiento de contenedores en los puertos se incrementó en 7.5% al mes de marzo. La entrada de visitantes al país disminuyó en -85.7% al mes de febrero 2021, y el gasto turístico se redujo en -65.8%. La ocupación de los hoteles de primera clase en la ciudad de Panamá se redujo en -21.2% al mes de marzo 2021, y en los de segunda disminuyó en -9.8%. Las importaciones de bienes disminuyeron en -14.4% al mes de febrero 2021. Los permisos de construcción en metros cuadrados al mes de marzo 2021 se redujeron en -47.3% a nivel nacional; los aprobados en el distrito capital disminuyeron en -58.5%. La producción de concreto se redujo en -40% al mes de marzo, y la de cemento disminuyó en -0.8% al mes de marzo 2021. Las recaudaciones del ITBMS se redujeron en -49. % al mes de marzo 2021. Los depósitos bancarios internos aumentaron en 14.5%, y los préstamos internos se redujeron en -3.1% al mes de marzo 2021. 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 Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.

III PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

**IV PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

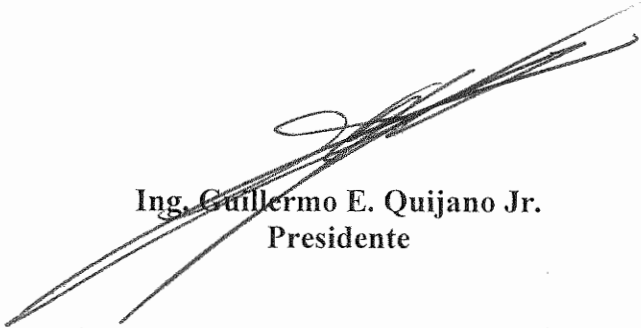
Se adjunta al presente informe los certificados de los fiduciarios que a continuación se detallan:

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 28 de mayo 2021.

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

31 de marzo de 2021

(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”



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

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

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

Anexo

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



INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

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

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 31 de marzo de 2021, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.


Roberto Kao M.

C.P.A. 1550



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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2021

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	8,038,258	6,418,798
Cuentas por cobrar:			
Clientes	27	2,448,781	6,436,124
Compañías afiliadas	5	47,647,103	47,598,029
Partes relacionadas	5	231,322	231,257
Varias		<u>701,375</u>	<u>740,326</u>
		51,028,581	55,005,736
Menos reserva para cuentas incobrables	27	<u>(35,597)</u>	<u>(36,392)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>50,992,984</u>	<u>54,969,344</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	29,353,849	37,027,425
Costos de construcción en proceso	7	69,419,252	64,626,765
Terrenos	14,15	4,429,455	4,173,466
Materiales, equipos y respuestos		682,853	968,507
Otros		<u>207,383</u>	<u>0</u>
Total de inventarios		<u>104,092,792</u>	<u>106,796,163</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	9	87,869	87,869
Gastos pagados por adelantado	10	2,508,162	2,508,162
Propiedades de inversión, neto	11,14,15	81,051,915	81,051,915
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	12,14,15	23,624,749	24,386,243
Activos por derecho de uso	13	2,087,921	2,116,687
Depósitos en garantía		257,392	257,392
Otros activos		576,443	381,134
Total de activos		<u><u>273,318,485</u></u>	<u><u>278,973,707</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5,14	51,370,343	52,107,020
Cuentas por pagar:			
Proveedores	16	2,679,923	2,341,592
Compañías afiliadas	5	9,286,894	14,169,823
Dividendos por pagar	5	4,244,967	1,815,467
Otras	17	4,159,436	4,141,148
Total de cuentas por pagar		<u>20,371,220</u>	<u>22,468,030</u>
Gastos acumulados por pagar		1,566,158	1,309,072
Ingresos diferidos		63,570	63,976
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		197,076	205,994
Depósitos de clientes	8	3,909,008	4,016,698
Pasivo arrendamiento	18	3,335,537	3,603,230
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	15	42,649,927	44,592,885
Menos costos de emisión		(127,263)	(125,968)
Bonos por pagar, neto		<u>42,522,664</u>	<u>44,466,917</u>
Total del pasivo		<u>123,335,576</u>	<u>128,240,937</u>
Compromisos	24		
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 2021 y 2020		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		150,728,197	151,478,058
Impuesto complementario		(1,089,737)	(1,089,737)
Escisión en la inversión		(532,981)	(532,981)
Total de patrimonio de los accionistas		<u>149,982,909</u>	<u>150,732,770</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>273,318,485</u></u>	<u><u>278,973,707</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 31 de marzo de 2021

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ventas de bienes y servicios	22,23	17,946,500	18,384,435
Costo de las ventas		<u>12,527,441</u>	<u>12,190,857</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>5,419,059</u>	<u>6,193,578</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	5	47,776	132,457
Ingresos por alquiler		70,172	80,117
Otros ingresos (egresos) operacionales		<u>3,831</u>	<u>46,708</u>
Total de otros ingresos		<u>121,779</u>	<u>259,282</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,19,20	2,885,549	4,441,277
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	27	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultado de las actividades de operación		<u>2,655,289</u>	<u>2,011,583</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,14	(194,206)	(111,153)
Intereses pagados sobre bonos	15	(187,344)	(202,013)
Amortización de costos de emisión de bonos		<u>(17,698)</u>	<u>(20,230)</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(399,248)</u>	<u>(333,396)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		2,256,041	1,678,187
Impuesto sobre la renta, estimado	21	<u>(305,902)</u>	<u>(279,198)</u>
Utilidad neta del periodo		<u>1,950,139</u>	<u>1,398,989</u>
Utilidad neta por acción		<u>2.32</u>	<u>1.67</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2021

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital pagado adicional</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Escisión en la inversión</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2020		840,100	71,718	(34,388)	148,994,560	(341,766)	(532,981)	148,997,243
Resultado integrales:								
Utilidad neta		0	0	0	1,398,989	0	0	1,398,989
Total de los resultados integrales		0	0	0	1,398,989	0	0	1,398,989
Distribuciones a los accionistas								
Dividendos declarados	28	0	0	0	0	0	0	0
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de marzo de 2020		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>150,393,549</u>	<u>(341,766)</u>	<u>(532,981)</u>	<u>150,396,232</u>
Saldo al 1 de enero de 2021		840,100	71,718	(34,388)	151,478,058	(1,089,737)	(532,981)	150,732,770
Resultado integrales:								
Utilidad neta		0	0	0	1,950,139	0	0	1,950,139
Total de los resultados integrales		0	0	0	1,950,139	0	0	1,950,139
Distribuciones a los accionistas								
Dividendos declarados	28	0	0	0	(2,700,000)	0	0	(2,700,000)
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	0	(2,700,000)	0	0	(2,700,000)
Saldo al 31 de marzo de 2021		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>150,728,197</u>	<u>(1,089,737)</u>	<u>(532,981)</u>	<u>149,982,909</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2021

(Expresado en Balboas)

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		1,950,139	1,398,989
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	12	776,949	860,827
Amortización de costos de emisión de bonos		17,698	20,230
Amortización de activo de derecho de uso	13	28,766	44,261
Costos financieros, neto		381,550	313,166
Gastos de interés por arrendamiento		1,412	5,764
Impuesto sobre la renta	21	305,902	279,198
Ganancia en venta de inversiones		0	(21,484)
Ganancia en venta de activo fijo, neto		(497)	0
		<u>3,461,919</u>	<u>2,900,951</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar y varias		4,025,499	1,850,537
Inventarios		3,538,201	(275,906)
Otros activos		(124,546)	96,342
Cuentas y gastos acumulados por pagar		613,705	377,248
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(138,274)	(149,981)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>11,376,504</u>	<u>4,799,191</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(347,902)	(279,198)
Intereses pagados		(1,225,298)	(933,273)
Flujos netos provistos por actividades de operación		<u>9,803,304</u>	<u>3,586,720</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Producto de la venta de inversión en bonos		0	35,996
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	12	(15,455)	(886,374)
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos		500	0
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada		(49,074)	(798,338)
Cambios en cuentas por cobrar a otras partes relacionadas		(65)	(3,631)
Flujos netos usados en actividades de inversión		<u>(64,094)</u>	<u>(1,652,347)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de pasivos por arrendamiento	18	(267,693)	(358,937)
Abonos a obligaciones bancarias	14	(4,386,677)	(7,609,679)
Producto de pasivos por arrendamiento		0	731,549
Producto de obligaciones bancarias	14	3,650,000	6,450,000
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	15	0	4,508,000
Cambio en cuenta por pagar a compañía afiliadas		(4,882,929)	2,553,784
Pagos de costos y de emisión de bonos		(18,993)	(11,799)
Bonos redimidos y abonos	15	(1,942,958)	(2,218,408)
Dividendos pagados	28	(270,500)	(1,200,000)
Flujos netos (usados) provistos en actividades de financiamiento		<u>(8,119,750)</u>	<u>2,844,510</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1,619,460	4,778,883
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>6,418,798</u>	<u>6,391,729</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>8,038,258</u>	<u>11,170,612</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2021

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y operaciones

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

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

Hoteles del Caribe, S. A. 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.

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

(b) Base de presentación

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

El ciclo de operación del Grupo se detalla a continuación:

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

(c) Bases de medición

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(d) *Moneda funcional y de presentación*

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

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

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

A. Juicios

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

- Nota 8 – Valor neto realizable de los inventarios

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 7 – Costos de construcción en proceso.

(f) *Medición de los valores razonables*

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

(3) Resumen de políticas contables significativas

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(a) *Base de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

(b) *Instrumentos financieros*

i. *Reconocimiento y medición inicial*

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

iv. Compensación

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

(c) Capital en acciones

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

(d) Depósitos recibidos de clientes

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(e) *Inventarios*

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

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

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

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

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

(iii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

(v) *Construcción en proceso*

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

(g) *Propiedades de inversión*

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

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

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

(h) *Deterioro de activos*

(i) *Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento;
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;

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

- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en específico, debido a dificultades financieras.

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

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

Castigo

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

(ii) Activos no financieros

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

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

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

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

(i) Bonos por pagar

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (j) *Dividendos*
 Los dividendos son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.
- (k) *Provisiones*
 Se reconoce una provisión si, como resultado de un evento pasado, el Grupo adquiere una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada confiablemente, y es probable que se requiera de una salida de beneficios económicos para liquidar la obligación.
- (l) *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*
Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos
 Los ingresos de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con cada cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre la venta de bienes y prestación de servicios.

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

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

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



Notas a los estados financieros consolidados

(n) *Impuesto sobre la renta*

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

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

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

No se han identificado activos y pasivos que generen impuestos diferidos.

(o) *Información de segmento*

Un segmento de operación es un componente del Grupo que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes del Grupo. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Ejecutivo Principal del Grupo para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible (véase nota 21).

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(q) *Arrendamientos*

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

i. *Como arrendatario*

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

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

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

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

- *Contratos Onerosos – Costo de cumplimiento de un contrato (Modificaciones ala NIC 37)*
- *Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2018-2020*

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

- *Propiedades, planta y equipo: Importes obtenidos con anterioridad al uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)*
- *Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)*
- *Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Modificaciones a la NIC 1)*
- *NIIF 17 Contratos de Seguros.*

(4) Presentación de activos y pasivos

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

	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	8,038,258	6,418,798
Cuentas por cobrar clientes	2,448,781	6,436,124
Cuentas por cobrar partes relacionadas	231,322	231,257
Cuentas por cobrar varias	701,375	740,326
Menos: reservas para cuentas incobrables	(35,597)	(36,392)
 Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	29,353,849	37,027,425
Costos de construcción en proceso	69,419,252	64,626,765
Terrenos	4,429,455	4,173,466
Materiales, equipos y respuestos	682,853	735,372
Otros inventarios	207,383	233,135
	<u>104,092,792</u>	<u>106,796,163</u>
Gastos pagados por adelantado	2,508,162	2,508,162
Activos por derecho de uso	115,060	158,556
Total activos corrientes	<u>118,100,153</u>	<u>123,252,994</u>
 Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar	29,501,712	30,001,712
Bonos por pagar		
Valores emitidos por pagar	7,928,003	7,942,940
Menos costos de emisión	(127,263)	(125,968)
Bonos por pagar, neto	<u>7,800,740</u>	<u>7,816,972</u>
Cuentas por pagar proveedores	2,679,923	2,341,592
Cuentas por pagar afiliadas	9,286,894	14,169,823
Otras cuentas por pagar	4,159,436	4,141,147
Dividendos por pagar	4,244,967	1,815,467
Gastos acumulados por pagar	1,566,158	1,309,072
Ingresos diferidos	63,570	63,976
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	197,076	205,994
Depósitos de clientes	3,909,008	4,016,698
Pasivo arrendamiento	112,845	863,978
Total pasivos corrientes	<u>63,522,329</u>	<u>66,746,431</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	Marzo 31, <u>2021</u>	Diciembre 31, <u>2020</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar afiliadas	47,647,103	47,598,029
Inversión en bonos	87,869	87,869
Propiedades de inversión, neto	81,051,915	81,051,915
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	23,624,749	24,386,243
Activos-derechos de uso	1,972,861	1,958,131
Depósito en garantía	257,392	257,392
Otros activos	576,443	381,134
Total activos no corrientes	<u>155,218,332</u>	<u>155,720,713</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	21,868,631	22,105,309
Bonos por pagar:		
Valores emitidos	34,721,924	36,649,945
Pasivo arrendamiento	3,222,692	2,739,252
Total pasivos no corrientes	<u>59,813,247</u>	<u>61,494,506</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	Marzo 31, <u>2021</u>	Diciembre 31, <u>2020</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>1,608,475</u>	<u>1,971,848</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inversiones Sucasa, S. A.	16,425,567	16,505,770
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	7,329,169	7,522,959
Caribbean Franchise Development Corp.	15,149,132	14,929,849
Constructora Corona, S. A.	91,559	141,296
Constructora San Lorenzo, S. A.	325,629	143,017
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.,	157,825	137,452
Equipos Coamco, S. A.	7,321,669	7,372,660
Servicios Generales Sucasa, S. A.	826,212	826,212
Otras	20,341	18,814
	<u>47,647,103</u>	<u>47,598,029</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	<u>231,322</u>	<u>231,257</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

Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>22,615,000</u>	<u>22,065,000</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	7,948,482	12,655,097
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	451,134
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	153,755	330,069
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	<u>184,754</u>	<u>184,754</u>
	<u>9,286,894</u>	<u>14,169,823</u>
Dividendos por pagar	<u>4,244,967</u>	<u>1,815,467</u>
	Marzo 31,	Marzo 31,
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos de afiliadas	<u>47,776</u>	<u>132,457</u>
Servicios entre afiliadas (gastos de personal)	<u>34,760</u>	<u>65,497</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>353,667</u>	<u>436,574</u>

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

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Marzo 31,	Diciembre 31,
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo y saldos en bancos	<u>8,038,258</u>	<u>6,418,798</u>

Al 31 de marzo de 2021 y diciembre 2020, el Grupo no mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición.



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

(7) Costos de construcciones en proceso

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

<u>Proyectos</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Ciudad del Lago	3,978,528	3,143,354
Lago Emperador	117,026	117,026
Mallorca Park	1,952,595	1,840,935
Calas de Mayórcia	7,896,943	7,410,083
Colinas del lago	412,836	412,836
Mirador del Lago	141,094	138,420
Castilla Real	17,856	583,273
Altos de Santa Rita	760,959	760,959
Santa Sofía	2,207,418	5,604,114
Las Sábanas	24,065,098	22,626,591
Pradera Azul	949,842	862,277
Montebello	973,922	1,090,162
Puerta de Galicia	2,790,655	2,045,786
Puerto del Mar	3,729,068	3,595,228
Puerta de Capela	1,608,039	1,066,505
Puerta de Compostela	4,362,670	3,354,381
Puerta de Villalba	1,688,511	1,553,029
P H Vallejo	8,498,491	5,317,728
Otros proyectos	<u>3,267,701</u>	<u>3,104,078</u>
	<u>69,419,252</u>	<u>64,626,765</u>

(8) Unidades de viviendas terminadas

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

<u>Proyectos</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Mirador del Lago	1,586,675	1,584,954
Lago Emperador	8,892,497	10,659,179
Vistas del Lago	296,801	301,196
Verona	0	92,793
Verdemar	1,796,165	1,998,251
Santa Sofía	8,256,524	9,692,301
Montebello	5,414,189	7,261,865
Castilla 4	3,090,220	5,436,886
Calas de Mallorca	<u>20,778</u>	<u>0</u>
	<u>29,353,849</u>	<u>37,027,425</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2021, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.3,909,008 (2020: B/.4,016,698). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(9) Inversiones en bonos

Las inversiones a costo amortizado con cambios en resultados por B/.87,869 (Diciembre 2020: Igual) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

(10) Gastos e impuestos pagados por adelantado

	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Seguros	293,936	293,936
Impuestos pagados por adelantado	1,602,887	1,602,887
Otros	<u>611,339</u>	<u>611,339</u>
	<u>2,508,162</u>	<u>2,508,162</u>

(11) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	<u>Marzo 31</u> <u>2021</u> <u>Terrenos</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u> <u>Terrenos</u>
Al inicio del año	81,051,915	76,838,103
Adiciones	<u>0</u>	<u>4,213,812</u>
Al final del año	<u>81,051,915</u>	<u>81,051,915</u>

(12) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Casas</u> <u>Modelos</u>	<u>Construcción</u> <u>en proceso</u>	<u>Edificios y</u> <u>mejoras</u>	<u>Maquinarias</u> <u>y</u> <u>equipos</u>	<u>Mobiliarios</u> <u>y</u> <u>equipos de</u> <u>hotel</u>	<u>Mobiliarios y</u> <u>equipos de</u> <u>oficina y</u> <u>otros</u>	<u>Total</u>
Costo								
Al 1 de enero de 2020	1,420,820	617,358	62,371	30,404,907	29,976,316	6,459,298	5,272,677	74,213,747
Adiciones	0	81,049	0	110,453	846,147	17,064	87,887	1,142,600
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(42,476)</u>	<u>0</u>	<u>(42,476)</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>1,420,820</u>	<u>698,407</u>	<u>62,371</u>	<u>30,515,360</u>	<u>30,822,463</u>	<u>6,433,886</u>	<u>5,360,564</u>	<u>75,313,871</u>
Al 1 de enero de 2021	1,420,820	698,407	62,371	30,515,360	30,822,463	6,433,886	5,360,564	75,313,871
Adiciones	0	0	0	3,147	0	5,000	7,308	15,455
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(625,722)</u>	<u>(3,844)</u>	<u>(9,249)</u>	<u>(638,815)</u>
Al 31 de marzo de 2021	<u>1,420,820</u>	<u>698,407</u>	<u>62,371</u>	<u>30,518,507</u>	<u>30,196,741</u>	<u>6,435,042</u>	<u>5,358,623</u>	<u>74,690,511</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

Depreciación acumulada								
Al 1 de enero de 2020	0	10,409	0	10,890,986	26,197,695	5,689,520	4,891,767	47,680,377
Gasto del año	0	0	0	1,149,364	1,698,092	206,312	235,622	3,289,390
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	(33,735)	(8,401)	(42,136)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,345)</u>	<u>0</u>	<u>1,342</u>	<u>(3)</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>0</u>	<u>10,409</u>	<u>0</u>	<u>12,040,350</u>	<u>27,894,442</u>	<u>5,862,097</u>	<u>5,120,330</u>	<u>50,927,628</u>
Al 1 de enero de 2021	0	10,409	0	12,040,350	27,894,442	5,862,097	5,120,330	50,927,628
Gasto del año	0	0	0	286,251	392,351	44,608	53,739	776,949
Ventas y descartes	0	0	0	0	(625,719)	(3,845)	(9,248)	(638,812)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,345)</u>	<u>0</u>	<u>1,342</u>	<u>(3)</u>
Al 31 de marzo de 2021	<u>0</u>	<u>10,409</u>	<u>0</u>	<u>12,326,601</u>	<u>27,659,729</u>	<u>5,902,860</u>	<u>5,166,163</u>	<u>51,065,762</u>
Valor neto en libros								
Al 1 de enero de 2020	<u>1,420,820</u>	<u>606,949</u>	<u>62,371</u>	<u>19,513,921</u>	<u>3,778,621</u>	<u>769,778</u>	<u>380,910</u>	<u>26,533,370</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>1,420,820</u>	<u>687,998</u>	<u>62,371</u>	<u>18,475,010</u>	<u>2,928,021</u>	<u>571,789</u>	<u>240,234</u>	<u>24,386,243</u>
Al 1 de enero de 2021	<u>1,420,820</u>	<u>687,998</u>	<u>62,371</u>	<u>18,475,010</u>	<u>2,928,021</u>	<u>571,789</u>	<u>240,234</u>	<u>24,386,243</u>
Al 31 de marzo de 2021	<u>1,420,820</u>	<u>687,998</u>	<u>62,371</u>	<u>18,191,906</u>	<u>2,537,012</u>	<u>532,182</u>	<u>192,460</u>	<u>23,624,749</u>

El gasto de depreciación por B/.776,949 (Diciembre 2020: B/.3,289,390), fue distribuido de la siguiente manera: B/.377,774 (2020: B/.1,611,396) a costos de construcción en proceso y B/.399,175 (2020: B/.1,677,994) a gastos de ventas, generales y administrativos. Con relación a garantías otorgadas, véanse la nota 13.

(13) Activos por derecho de uso

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

	Marzo 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Costos		
Saldo al inicio del año	2,430,106	2,965,419
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>(535,313)</u>
Saldo al final del año	<u>2,430,106</u>	<u>2,430,106</u>
Depreciación acumulada		
Saldo al inicio del año	313,419	169,067
Gasto del año	<u>28,766</u>	<u>144,352</u>
Saldo al final del año	<u>342,185</u>	<u>313,419</u>
Saldo neto	<u>2,087,921</u>	<u>2,116,687</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(14) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	Marzo 31, 2021			Diciembre 31, 2020		
	Vencimiento	Vencimiento de más de un	Total	Vencimiento	Vencimiento de más de un	Total
	de un año	año		de un año	año	
Préstamos comerciales						
BAC International Bank, Inc	1,400,000	0	1,400,000	1,400,000	0	1,400,000
Banco Nacional	946,712	6,153,631	7,100,343	946,712	6,390,308	7,337,020
Banco General, S. A.	0	15,715,000	15,715,000	0	15,715,000	15,715,000
Metrobank, S. A.	<u>700,000</u>	<u>0</u>	<u>700,000</u>	<u>700,000</u>	<u>0</u>	<u>700,000</u>
Total préstamos comerciales	<u>3,046,712</u>	<u>21,868,631</u>	<u>24,915,343</u>	<u>3,046,712</u>	<u>22,105,308</u>	<u>25,152,020</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	15,255,000	0	15,255,000	15,755,000	0	15,755,000
Banco Aliado, S. A.	1,700,000	0	1,700,000	1,700,000	0	1,700,000
Banco General, S. A.	6,900,000	0	6,900,000	6,900,000	0	6,900,000
BAC International Bank, Inc	<u>2,600,000</u>	<u>0</u>	<u>2,600,000</u>	<u>2,600,000</u>	<u>0</u>	<u>2,600,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>26,455,000</u>	<u>0</u>	<u>26,455,000</u>	<u>26,955,000</u>	<u>0</u>	<u>26,955,000</u>
	<u>29,501,712</u>	<u>21,868,631</u>	<u>51,370,343</u>	<u>30,001,712</u>	<u>22,105,308</u>	<u>52,107,020</u>

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de crédito para capital de trabajo y con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Tiene vencimientos desde 2021 hasta 2028 (2020: 2021 hasta 2028) con tasas de interés anual que fluctúan entre el 4% y 7.69%+F (2020: Igual).

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., con vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 3.25% hasta 5.5% (2019: 3.2% hasta 5.75%).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(15) Bonos por pagar

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

	Tasa de interés	Valor total autorizado	Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros	
			Marzo 31, 2021	Diciembre 31, 2020
<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	22,791,128	23,558,985
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	2,222,222	2,500,000
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	9,169,145	9,686,591
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de dos años.	Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>8,467,432</u>	<u>8,847,309</u>
		<u>87,000,000</u>	<u>42,649,927</u>	<u>44,592,885</u>
Desglose: Vencimientos a un año			7,928,003	7,942,940
Vencimientos a más de un año			<u>34,721,924</u>	<u>36,649,945</u>
			<u>42,649,927</u>	<u>44,592,885</u>

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

Emisión 2012

(a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000). El valor nominal de esta emisión representa 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos

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

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

- (b) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (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.

Notas a los estados financieros consolidados

- (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.

Emisión 2011

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

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 esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.

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

Emisión 2010

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Emisión 2006

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(16) Cuentas por pagar proveedores

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

	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31</u> <u>2020</u>
De la operación de viviendas	2,581,272	2,233,209
De la operación de hotelería	<u>98,651</u>	<u>108,383</u>
	<u>2,679,923</u>	<u>2,341,592</u>

(17) Otras cuentas por pagar

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

	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Retención de subcontratos	3,543,754	3,444,425
Otras	<u>615,682</u>	<u>696,723</u>
	<u>4,159,436</u>	<u>4,141,148</u>

(18) Pasivos por arrendamientos

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

	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Saldo al inicio del año	3,603,230	4,735,910
Pagos	(267,693)	(507,769)
Cancelaciones	0	(665,700)
Ajustes al canon	<u>0</u>	<u>40,789</u>
Saldo al final del año	<u>3,335,537</u>	<u>3,603,230</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4.25% y 6.75% (2020: igual). Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 3% (2020: igual).

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

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

	Marzo 31, <u>2021</u>	Diciembre 31, <u>2020</u>
Equipo pesado	2,347,201	3,965,476
Equipo rodante	<u>293,900</u>	<u>293,900</u>
	2,641,101	4,259,376
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(946,870)</u>	<u>(1,799,374)</u>
Saldo al final del año	<u>1,694,231</u>	<u>2,460,002</u>

(19) Gastos de personal

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Salarios	672,045	1,109,377
Décimo tercer mes	57,855	109,932
Vacaciones	73,746	118,396
Gastos de representación	87,793	93,434
Participación y otros incentivos	143,112	214,765
Seguro social	110,937	195,784
Prima de antigüedad	17,713	31,109
Seguro de vida y hospitalización	39,202	35,434
Otras	<u>87,861</u>	<u>107,077</u>
	<u>1,290,264</u>	<u>2,015,308</u>

Durante el año terminado el 31 de marzo de 2021, el Grupo mantenía 236 empleados permanentes (2020: 399 empleados).

Al 31 de marzo de 2021, el gasto de personal por B/.1,290,264 (2020: B/.2,015,308) fue distribuido de la siguiente manera: B/.323,666 (2020: B/.536,626) al costo de ventas y B/.966,958 (2020: B/.1,478,682) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Al 31 de marzo de 2021, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.726,953 (Diciembre 2020: B/.729,956), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(20) Gastos de ventas, generales y administrativos

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gastos de personal (nota 17)	966,958	1,478,682
Depreciación (nota 12)	399,176	413,687
Publicidad y promociones	129,065	317,632
Servicios públicos	179,367	294,652
Reparaciones y mantenimiento	376,803	354,049
Gastos bancarios	18,620	20,023
Alquileres	25,045	37,042
Gastos legales y notariales	202,190	295,247
Impuestos	112,468	223,541
Seguridad	159,202	178,266
Comisión de tarjetas	580	24,540
Seguros	26,252	34,092
Servicios profesionales	204,465	379,966
Gastos de oficina	7,897	19,681
Gastos de viaje y viáticos	11,350	48,863
Combustible y lubricantes	12,687	17,718
Capacitación y entrenamiento	2,836	7,144
Cuotas y suscripciones	8,010	7,885
Donaciones	1,500	55,415
Atenciones y cortesías	1,443	18,992
Decoraciones	0	19,396
Otros	39,635	194,764
	<u>2,885,549</u>	<u>4,441,277</u>

(21) Impuestos sobre la renta

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2019, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligado a cumplir con la presentación del informe correspondiente al período fiscal 2021.

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

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

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

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

(22) Información por segmentos

La información por segmento se ha clasificado en función de las diferentes actividades de

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

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.

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ventas de bienes y servicios	17,840,879	16,773,487	105,621	1,610,948	17,946,500	18,384,435
Costo de las ventas	12,459,668	11,562,010	67,773	628,847	12,527,441	12,190,857
Ganancia bruta en ventas	5,381,211	5,211,477	37,848	982,101	5,419,059	6,193,578
% de costo sobre ventas	70%	69%	64%	39%	70%	66%
Otros ingresos de operaciones	89,164	141,663	32,615	117,619	121,779	259,282
Gastos de ventas, generales, administrativos y afiliadas	2,191,465	2,962,919	694,084	1,478,358	2,885,549	4,441,277
Utilidad en operaciones	3,278,910	2,390,221	(623,621)	(378,638)	2,655,289	2,011,583
Costos financieros	(59,838)	(76,124)	(339,410)	(257,272)	(399,248)	(333,396)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	3,219,072	2,314,097	(963,031)	(635,910)	2,256,041	1,678,187
Impuesto sobre la renta, estimado	305,902	279,198	0	0	305,902	279,198
Utilidad neta	2,913,170	2,034,899	(963,031)	(635,910)	1,950,139	1,398,989
	Vivienda		Hoteles		Consolidados	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Total activos	242,216,565	247,410,818	31,101,920	31,562,889	273,318,485	278,973,707
Total pasivos	86,880,301	92,331,441	36,455,275	35,909,496	123,335,576	128,240,937

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

Notas a los estados financieros consolidados

(23) Ingresos de actividades ordinarias

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

	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2020</u>
Venta de viviendas	17,840,879	16,773,487
Hoteles	<u>105,621</u>	<u>1,610,948</u>
	<u>17,946,500</u>	<u>18,384,435</u>

(24) Compromisos y contingencias

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

(25) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(26) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

Al 31 de marzo de 2021, se mantienen acciones por la suma de B/.87,869 (2020: B/.Igual) 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.

(27) Gestión de riesgos financieros

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

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

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

Las políticas de administración de riesgos del Grupo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Grupo, para fijar los límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades del Grupo. El Grupo, a través de

Notas a los estados financieros consolidados

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:

	Marzo 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	1,962,402	5,731,513
Servicios de hotelería	<u>486,379</u>	<u>704,611</u>
	2,448,781	6,436,124
Compañías afiliadas	47,647,103	47,598,029
Otras partes relacionadas	231,322	231,257
Varias	<u>701,375</u>	<u>740,326</u>
	<u>51,028,581</u>	<u>55,005,736</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:

	Marzo 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Saldo al inicio del año	36,392	31,392
Remediación de la provisión para pérdidas	0	5,000
Cargos contra la provisión	<u>795</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>35,597</u>	<u>36,392</u>

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

(iii) Riesgo de liquidez

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

Administración del riesgo de liquidez

El Grupo se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. El Grupo mantiene líneas de crédito a corto plazo disponibles para ser utilizadas en caso de ser necesario. La Gerencia mantiene

Notas a los estados financieros consolidados

estricto control de los niveles de cuentas por cobrar e inventarios para mantener niveles de liquidez apropiados. Las inversiones en activos no corrientes se financian con aportes a capital, u obligaciones a mediano y largo plazo, con el fin de no afectar negativamente el capital de trabajo.

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

(iv) Riesgo de mercado

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

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

(28) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

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

Los dividendos pagados al 31 de marzo de 2021, fueron por B/.270,500 (2020: B/.1,200,000).

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

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus denominada COVID-19, la cual se expandió como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. Se reportaron casos de esa pandemia en Panamá y en marzo de 2020 se ordenó el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional. Esta situación afectó la actividad económica del Grupo y la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados. En atención a las disposiciones adoptadas por el Gobierno Nacional los hoteles abrieron sus puertas a partir del 12 de octubre de 2020 y la actividad de construcción se mantuvo paralizada hasta el 7 de septiembre de 2020. En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para el año 2021. Basados en el entorno económico al final del año 2020, estimamos los siguientes resultados para nuestras diferentes unidades de negocios al 31 de diciembre de 2021. Estas proyecciones las vamos actualizando trimestralmente en base a los resultados reales que se obtienen, los cuales durante este último

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

año han sido afectados por las restricciones, cuarentenas, y cierres de empresas resultado de las medidas que se han estado implementando para controlar los contagios del COVID-19 en Panamá.

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de marzo de 2021

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Efectivo y equivalente de efectivo	8,038,258		8,038,258	7,825,398	87,705	125,155
Cuentas por cobrar:						
Clientes	2,448,781		2,448,781	1,962,402	4,030	482,349
Compañías afiliadas	47,647,103	(30,177,892)	77,824,995	66,675,931	1,224,353	9,924,711
Partes relacionadas	231,322		231,322	231,322	0	0
Varios	701,375		701,375	696,511	2,274	2,590
	51,028,581	(30,177,892)	81,206,473	69,566,166	1,230,657	10,409,650
Menos reserva para cuentas incobrables	35,597		35,597	0	1,419	34,178
Cuentas por cobrar, neto	50,992,984	(30,177,892)	81,170,876	69,566,166	1,229,238	10,375,472
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	29,353,849		29,353,849	29,353,849	0	0
Costo de construcciones en proceso	69,419,252		69,419,252	69,419,252	0	0
Terrenos	4,429,455		4,429,455	4,429,455	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	682,853		682,853	682,853	0	0
Otros	207,383		207,383	0	100,512	106,871
Total de inventarios	104,092,792	0	104,092,792	103,885,409	100,512	106,871
Inversiones en Bonos y acciones, neto	87,869	(16,620,000)	16,707,869	16,707,869	0	0
Gastos pagados por adelantado	2,508,162		2,508,162	2,360,410	93,413	54,339
Propiedades de inversión, neto	81,051,915		81,051,915	81,051,915	0	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	74,690,511	1,150,000	73,540,511	37,307,232	10,284,716	25,948,563
Menos depreciación acumulada	51,065,762		51,065,762	32,537,639	4,963,363	13,564,760
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	23,624,749	1,150,000	22,474,749	4,769,593	5,321,353	12,383,803
Activo popr derecho de uso	2,087,921		2,087,921	48,156	0	2,039,765
Depósitos en garantía	257,392		257,392	248,982	0	8,410
Otros activos	576,443		576,443	196,598	228,789	151,056
Total de activos	273,318,485	(45,647,892)	318,966,377	286,660,496	7,061,010	25,244,871

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	51,370,343		51,370,343	51,370,343	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	2,679,923		2,679,923	2,581,272	13,904	84,747
Compañías afiliadas	9,286,894	(30,177,892)	39,464,786	16,319,624	2,715,319	20,429,843
Dividendos por pagar	4,244,967		4,244,967	4,244,266	0	701
Otras	4,159,436		4,159,436	3,770,569	189,427	199,440
Total de cuentas por pagar	20,371,220	(30,177,892)	50,549,112	26,915,731	2,918,650	20,714,731
Gastos acumulados por pagar	1,566,158		1,566,158	1,300,998	43,250	221,910
Ingresos diferidos	63,570		63,570	34,828	0	28,742
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	197,076		197,076	197,076	0	0
Depósitos de clientes	3,909,008		3,909,008	3,905,587	2,739	682
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	1,241,383		1,241,383	1,176,102	15,832	49,449
Activo-pasivo diferido	2,094,154		2,094,154	49,739	0	2,044,415
Bonos por pagar	42,522,664		42,522,664	42,522,664	0	0
Total de pasivos	123,335,576	(30,177,892)	153,513,468	127,473,068	2,980,471	23,059,929
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	150,195,216		150,195,216	159,396,814	(5,919,306)	(3,282,292)
Impuesto complementario	(1,089,737)		-1,089,737	(1,076,816)	(155)	(12,766)
Total del patrimonio	149,982,909	(15,470,000)	165,452,909	159,187,428	4,080,539	2,184,942
Total de pasivos y patrimonio	273,318,485	(45,647,892)	318,966,377	286,660,496	7,061,010	25,244,871

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 31 de marzo de 2021

(Expresado en balboas)

	<u>Consolidada</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	12,501,818		12,501,818	12,501,818	0	0
Terrenos	5,339,061		5,339,061	5,339,061	0	0
Viveres y bebidas	6,639		6,639	0	6,639	0
Hotelería	98,982		98,982	0	23,067	75,915
Total de ventas netas	17,946,500	0	17,946,500	17,840,879	29,706	75,915
Costo de las ventas:						
Viviendas	11,442,032	0	11,442,032	11,442,032	0	0
Terrenos	1,017,636		1,017,636	1,017,636	0	0
Viveres y bebidas	2,706		2,706	0	2,706	0
Hotelería	65,067		65,067	0	15,892	49,175
Total de costos de las ventas	12,527,441	0	12,527,441	12,459,668	18,598	49,175
Ganancia bruta en ventas	5,419,059	0	5,419,059	5,381,211	11,108	26,740
Otros ingresos (egresos) de operaciones						
Ingresos por servicios a afiliadas	47,776	(5,703)	53,479	17,110	0	36,369
Ingresos por Alquiler	70,172		70,172	70,172	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	3,831		3,831	7,585	0	-3,754
Total de otros ingresos (egresos)	121,779	(5,703)	127,482	94,867	0	32,615
Gastos generales y administrativos	2,850,789	200	2,850,589	2,167,672	182,945	499,972
Egresos compañías afiliadas	34,760	(5,903)	40,663	34,760	2,852	3,051
Resultado de las actividades de operaciones	2,655,289	0	2,655,289	3,273,646	(174,689)	(443,668)
Costos financieros, neto						
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(194,206)		(194,206)	(34,151)	(273)	(159,782)
Intereses pagados sobre bonos	(187,344)		(187,344)	(8,675)	0	(178,669)
Amortización de costo de emisión de bonos	(17,698)		(17,698)	(17,698)	0	0
Total de costos financieros, neto	(399,248)	0	(399,248)	(60,524)	(273)	(338,451)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	2,256,041	0	2,256,041	3,213,122	(174,962)	(782,119)
Impuesto sobre la renta estimado	305,902		305,902	305,902	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,950,139	0	1,950,139	2,907,220	(174,962)	(782,119)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	150,945,077		150,945,077	159,189,594	(5,744,344)	(2,500,173)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	150,195,216	0	150,195,216	159,396,814	(5,919,306)	(3,282,292)

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 31 de marzo de 2021 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD 230,048.20.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto	Saldo Insoluto	Vencimiento
K	2,000,000.00	50,000.00	13-abr-21
L	420,000.00	10,500.00	14-abr-21
M	846,000.00	26,437.50	27-abr-21
N	478,000.00	29,875.00	13-dic-21
O	2,200,000.00	533,333.50	14-mar-23
P	1,000,000.00	242,424.25	26-mar-23
Q	300,000.00	81,818.16	1-abr-23
R	400,000.00	109,090.96	2-may-23
S	1,500,000.00	636,363.55	22-sep-24
T	1,000,000.00	515,151.52	22-jun-25
U	500,000.00	265,625.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	875,000.00	31-mar-26
W	550,000.00	446,875.00	30-sep-27
X	500,000.00	406,250.00	30-sep-27
Y	500,000.00	406,250.00	30-sep-27
Z	722,000.00	654,312.50	30-jun-28
AA	1,300,000.00	1,178,125.00	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
	17,616,000.00	8,467,431.94	



6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de marzo de 2021 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos ⁽¹⁾	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	230,048	1%	A la vista	230,048
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- Mar-22	
		<u>15,980,048</u>	<u>100%</u>		<u>12,230,048</u>

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

(2) Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD16,360,000

*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	230,048	230,048
Total de activos	<u>230,048</u>	<u>230,048</u>

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

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

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

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
30-jun-20	9,818,906.24	125%	12,273,632.80	15,304,360.00	156%
30-sep-20	9,326,966.98	125%	11,658,708.73	15,979,591.56	171%
31-dic-20	8,847,308.84	125%	11,059,136.05	15,979,821.47	181%

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/. 8,467,431.94
Cobertura Requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	B/. 10,584,289.93

Valor de Avalúo de los Activos	<u>15,980,048.20</u>	189%
Bonos emitidos y en circulación	8,467,431.94	

Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio*

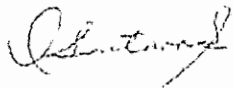
Activos del Fideicomiso	<u>230,048.20</u>	3%
Bonos emitidos y en circulación	8,467,431.94	

*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 29 de abril de 2021.

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



Dayra Y. Santana
Firma Autorizada



**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 31 de Marzo de 2021, 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 administrado del Fideicomiso de Garantía asciende a US\$17,500,000.00, cubre la Serie A de la Emisión y está conformado por los bienes y derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:
 - 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:

N° de Finca	Cantidad	Valor del Avalúo	Avaluadora	Fecha de Avalúo
230160	1	\$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:

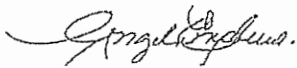
Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	Mar-22

- 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.

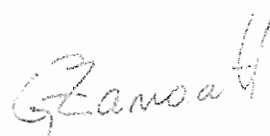
5. El Prospecto Informativo de la emisión no establece una cobertura de garantías requerida.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 04 de mayo de 2021.

BG Trust, Inc. a título fiduciario



Angela Escudero
Firma Autorizada



Gabriela Zamora
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 31 de marzo de 2021:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a veintidós millones setecientos noventa y un mil ciento veintiocho dólares con 09/100 (US\$ 22,791,128.09) 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 trece (13) fincas de propiedad de Desarrollos Castilla S.A. y de Inmobiliaria Sucasa S.A, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado 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 155% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 181%, 142%, 150%.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día treinta (30) de abril de dos mil veintiuno (2021).

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\$20.000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 31 de marzo de 2021:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a ocho millones ciento sesenta y nueve mil ciento cuarenta y cinco dólares con 13/100 (US\$8,169,145.13) de las Series 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.
 - 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 277%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 275%, 239% y 261%.
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 treinta (30) de abril de dos mil veintiuno (2021).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada