

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de marzo de 2024

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)

VALORES REGISTRADOS: CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN por el monto de B/.17,000,000; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN por el monto de B/.10,000,000; CNV 40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN por el monto de B/.5,000,000; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto de B/.12,000,000; CNV 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN por el monto de B/.25,000,000; CNV 495-10 de 26 de noviembre de 2010 de Bonos Rotativos Corporativos por el monto de B/.20,000,000; 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.

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

CONTACTO DEL EMISOR: Lic. Víctor Espinosa

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

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

WEB SITE: www.unesa.com

I PARTE

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

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de marzo de 2024, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 1.99 (Activos Corrientes/ Pasivos Corrientes), superior al 1.88 que teníamos al 31 de diciembre de 2023. El índice de liquidez se mantuvo estable y positivo, reflejando la amplia capacidad de la empresa para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

Nuestros Activos Corrientes se afectan principalmente por el Efectivo y equivalentes, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo sumó B/.13,353,297, reflejando una disminución de B/.1,831,397 (-12.06%) al compararlo con los B/.15,184,694 que se tenía al trimestre anterior.

Los valores de las construcciones en proceso y viviendas terminadas sumaron al 31 de marzo de 2024 B/.79,522,645, comparado con los del 31 de diciembre de 2023 que sumaban B/.86,688,230, lo cual representó una disminución de B/.7,165,585 (-8.27%). Esta disminución corresponde al ritmo de entregas durante este trimestre.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de marzo de 2024 sumaban B/.4,092,771 y correspondían, en su gran mayoría, a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Al 31 de diciembre de 2023 el monto por cobrar sumaba B/.7,445,343, por lo que se refleja una disminución de B/.3,352,572 (-45.03%). Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total de los Pasivos Corrientes al 31 de marzo de 2024 era de B/.54,095,666 lo cual representó una disminución de B/.9,224,837 (-14.57%) comparado al del 31 de diciembre de 2023. Esta disminución en el pasivo corriente se da principalmente por la disminución en las cuentas por pagar a afiliadas y los abonos realizados a la deuda financiera.

Al 31 de marzo de 2024 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.26,438,347, representando una disminución de B/.2,217,812 (-7.74%) comparado al 31 de diciembre de 2023.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de marzo de 2024 ascendió a la suma de B/.2,825,224, reflejando un aumento de B/.322,901 (12.90%) comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2023 que era de B/.2,502,323. 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.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de marzo de 2024 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.159,591,192, reflejando una leve disminución de B/.768,321 (-0.48%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre de 2023. Esta disminución corresponde a la diferencia entre la utilidad neta del trimestre y los dividendos declarados.

Los valores totales de los activos al 31 de marzo de 2024 sumaban B/.275,744,488, representando una disminución de B/.13,265,864 (-4.59%), comparado con los que reflejamos al 31 de diciembre de 2023, que era de B/.289,010,352. Esta disminución se da principalmente en el inventario y en las cuentas por cobrar a clientes, como consecuencia del aumento en entregas durante el trimestre.

Al 31 de marzo de 2024, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.110,858,165, representando una leve disminución de B/.506,317 (-0.45%), comparado con B/.111,364,482 que teníamos al 31 de diciembre de 2023. Esta disminución se da principalmente por terrenos que, como consecuencia del giro normal del negocio de construcción de viviendas, se reclasifican al rubro de terrenos en inventarios que son desarrollados para la venta de viviendas. Dentro de estas propiedades tenemos un portafolio de terrenos que nos asegura la materia prima requerida para el desarrollo de los programas de viviendas a mediano y largo plazo.

El total de los pasivos al 31 de marzo de 2024 sumó B/.116,153,296 representando una disminución de B/.12,497,543 (-9.71%) comparado con lo reportado al trimestre anterior, que fue B/.128,650,839. Esta disminución se da principalmente por los abonos realizados a la deuda financiera.

La razón deuda/patrimonio fue de 0.73, una disminución en comparación con la que reflejamos al trimestre anterior, que era 0.80. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de SUCASA.

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS

Al cierre del primer trimestre de 2024 los resultados de nuestras unidades de negocio han mostrado resiliencia frente a los desafíos que presionan la capacidad de generar ingresos del Grupo. Entre los retos más relevantes continúan los altos niveles de desempleo e informalidad que enfrenta el país y las altas tasas de interés hipotecario, factores que han reducido la capacidad de consumo de nuestros clientes.

Los ingresos totales para el primer trimestre de 2024 sumaron B/.26,176,466 lo cual representó una disminución de B/.2,298,885 (-8.07%) al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/.28,475,351, y un aumento de 22.60% al compararlos con el primer trimestre de 2023.

Asimismo, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.3,231,679, mientras que durante el trimestre anterior fue de B/.3,714,382, reflejando una disminución de B/.482,703 (-13.00%). Al comparar los resultados con los del primer trimestre de 2023, hubo un aumento del 1404.18%. La unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por las de hoteles, que tuvo pérdidas durante el primer trimestre de 2024.



Las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 12.35%, una disminución en comparación con el trimestre anterior que tuvo margen positivo de 13.04%, y un aumento en comparación con el primer trimestre de 2023, que tuvo un margen positivo de 1.01%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que varíen sus ingresos y sus costos operativos. Seguimos viendo presión en los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

VIVIENDAS

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre de 2024 ascendieron a B/.24,863,394, reflejando una disminución de B/.2,635,408 (-9.58%) al compararlas con las del trimestre anterior, y un aumento del 23.91% al compararlas con las ventas del primer trimestre de 2023 (B/.20,065,308). Este trimestre se ha percibido con mayor intensidad el efecto de alzas en las tasas de interés hipotecario que, junto a políticas bancarias más restrictivas, han reducido la capacidad de compra del mercado. La venta de viviendas representó 94.98% del total de los ingresos del Grupo SUCASA.

Al cierre de este trimestre la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.3,498,422, reflejando una disminución de B/.344,391 (-8.96%) comparado con el trimestre anterior, y un aumento del 876.84% al comparar con la ganancia del primer trimestre de 2023 (B/.358,137). La actividad tuvo un margen positivo de 14.07%, mientras que durante el trimestre anterior fue de 13.97%. Asimismo, la utilidad neta representó el 108.25% del total de las utilidades del Grupo SUCASA. El margen de la unidad de vivienda ha venido reduciéndose los últimos años debido a la presión sobre los precios causada por la alta oferta de inventario inmobiliario y las altas tasas de interés hipotecario. Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos laborales a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS. Durante los últimos trimestres se ha visto una estabilización en los precios de los fletes y del petróleo, lo que ha ayudado a controlar los costos de los materiales de construcción.

HOTELES

Durante el primer trimestre de 2024 se mantuvieron operando totalmente el hotel Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro y el hotel de Amador. El hotel de Playa Tortuga está bajo un acuerdo de alquiler con opción a compra, que incluye una inversión económica importante en sus infraestructuras.

Nuestros hoteles cerraron el primer trimestre de 2024 con ingresos de B/.1,313,072 lo cual representó un aumento de B/.336,523 (34.46%) al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/.976,549, y un aumento del 2.07% al compararlos con los obtenidos en el primer trimestre de 2023 (B/.1,286,422). Los ingresos de los hoteles representaron el 5.02% del total de los ingresos del Grupo SUCASA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (B/-.266,743), representando un aumento de (107.69%) sobre la del trimestre anterior y un aumento del 86.15% al compararla con la pérdida del primer trimestre de 2023. Durante los últimos trimestres, las actividades turísticas han dado algunas señales de recuperación, aunque aún continuaban afectadas por la desaceleración económica que vive el país y gran parte del mundo.



ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

En los últimos trimestres, las actividades inmobiliarias han mostrado resiliencia ante retos importantes como el desempleo y la alta informalidad que enfrenta el país, que ha provocado que los ingresos de gran parte de la población se vean afectados, reduciendo su capacidad de consumo. Se estima que la tasa de desempleo, que se elevó al 18.5% para finales del año 2020, afectó al 11.3% de la población en 2021, 9.9% en 2022, y, según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), se ha reducido a 7.4% en 2023. A pesar de que la tasa de desempleo se ha venido recuperando, continúa siendo superior a los niveles previos a la pandemia (7.1% en 2019), y se espera que aumente a 8.7% en 2024 debido a la desaceleración económica y al cierre de la minería metálica. De igual manera, se ha deteriorado la calidad del empleo y ha aumentado la informalidad.

Adicionalmente, con el propósito de controlar el aumento en los precios de los bienes y servicios, ha habido fuertes aumentos en las tasas de interés por parte de la reserva federal de Estados Unidos y otros bancos centrales alrededor del mundo. Como resultado, en los últimos trimestres se ha sentido con mayor intensidad el efecto de alzas en las tasas de interés hipotecario, que, junto a políticas bancarias más restrictivas, han reducido la capacidad de compra del mercado, aumentando a su vez los costos de financiamiento de nuestras operaciones.

Por otro lado, como resultado de la desaceleración en el crecimiento económico durante los últimos años, lo cual afecta la demanda, y por el alto nivel de construcciones que se desarrollaban desde 2016, se comenzó a reflejar en el mercado un exceso de viviendas que no pudieron ser colocadas, a pesar de que los promotores empezaron a dar descuentos en sus precios que llegaron hasta el 30% para finales del 2019. En los años posteriores, los promotores han desacelerado el ritmo de construcción, y esto ha disminuido el inventario de propiedades disponibles, particularmente nuevos lanzamientos. En la medida que se continúe estabilizando la oferta, especialmente el inventario de viviendas terminadas, esperamos que a su vez se alivie la presión causada sobre los precios.

Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y el aumento significativo en el costo de materiales de construcción y de los insumos, a raíz de las interrupciones en las cadenas de suministros a nivel mundial. Aunque están todavía más altos que a finales de 2019, durante los últimos trimestres se ha visto una estabilización de los precios de los fletes y del petróleo, lo que ha ayudado a controlar los costos de construcción.

Estos factores han afectado el mercado inmobiliario residencial en el país, ocasionando que muchos compradores locales no cuenten con los recursos económicos, ni las facilidades de crédito requeridas, para financiar la compra de una vivienda. Esto ha provocado una mayor dependencia hacia la clientela extranjera, específicamente compradores provenientes de países de la región cuyo riesgo político o condiciones macroeconómicas se han deteriorado. Según datos de Indesa, el mercado mantuvo su desempeño en ventas en 2023, registrando ventas totales por \$3,082M, en comparación con las ventas por \$3,083M en 2022, con la particularidad de que las ventas a extranjeros aumentaron de \$819M a \$858M.

Adicionalmente, el emisor compite en el negocio de hotelería en la ciudad de Panamá y Bocas del Toro. En el último año, las actividades turísticas a nivel local han mostrado señales de recuperación, pero continúan lejos de su potencial. En 2020, con la pandemia, el número de visitantes que llegaron al país se

había reducido en 75%, luego de haber venido en declive anual continuamente desde 2015. La entrada de visitantes se ha venido recuperando progresivamente, siendo 2023 el primer año en alcanzar el número de visitantes que llegaron durante 2019. La ocupación hotelera también ha mejorado, terminando 2023 con una ocupación del 54.6%, que ya se equipara con la observada en 2019, y es la mejor de los últimos cinco años, según la Asociación Panameña de Hoteles (Apatel). Sin embargo, hay que tomar en cuenta que el porcentaje de ocupación actual está dado sobre una menor cantidad de habitaciones disponibles, debido al cierre de hoteles y los cuartos que no se han habilitado en centros de hospedaje que todavía operan a media marcha.

A pesar de que la caída en el número de visitantes a nuestro país ha tenido un impacto muy negativo en las operaciones de los hoteles, se ha percibido una mejoría que se evidencia en el crecimiento del sector de hoteles y restaurantes, que reflejó un crecimiento de 42.1% durante 2022, y se estima que creció 8.7% durante 2023. Aunque las perspectivas del turismo a corto plazo no son alentadoras, se espera que, con la promoción turística del país, además de otros factores como el nuevo centro de convenciones de Amador, la reactivación en la llegada de cruceros y del turismo local y extranjero, incrementemente la actividad turística y se continúe recuperando el sector.

Tras una caída del Producto Interno Bruto (PIB) de 17.9% en el 2020, la peor caída en los últimos 60 años, la mayoría de las actividades económicas más importantes del país se han venido recuperando. Las cifras publicadas por el INEC confirman que 2021 reflejó un crecimiento del PIB de 15.8%, de 10.8% en 2022 y 7.3% en 2023, mientras que las estimaciones de los organismos internacionales son que la economía crecería un 1% en 2024.

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para 2024. Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar el trimestre, estimamos que los ingresos consolidados de SUCASA alcanzarán la suma de B/.90.3 millones, lo que representaría una disminución de (-9.17%) frente al año anterior, y una utilidad neta de B/.7.0 millones, lo que significaría una disminución de (-7.06%) frente al año anterior. Esta proyección se actualizará trimestralmente con base en los resultados reales que se obtengan.

II PARTE INFORMES FINANCIEROS

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

III PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

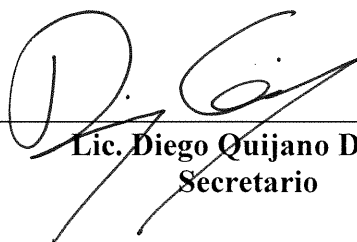
IV PARTE CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

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

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

V PARTE DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 5 de junio de 2024.



Lic. Diego Quijano Durán
Secretario

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de marzo de 2024

(Estados Financieros no auditados)


DC

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

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

Anexo

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


QG

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 2024, 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 2024, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.



Eric Javier Herrera P.

C.P.A. 866-2003



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 2024

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2024</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2023</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	13,353,297	15,184,694
Cuentas por cobrar:			
Clientes	27	4,092,771	7,445,343
Compañías afiliadas	5	38,792,959	39,698,253
Varias		<u>1,419,192</u>	<u>515,246</u>
		44,304,922	47,658,842
Menos reserva para cuentas incobrables	27	<u>(33,285)</u>	<u>(33,285)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>44,271,637</u>	<u>47,625,557</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	26,003,943	34,280,358
Costos de construcción en proceso	7	53,518,702	52,407,872
Terrenos	14,15	6,149,771	6,149,771
Materiales, equipos y respuestos		<u>1,369,082</u>	<u>1,286,685</u>
Total de inventarios		<u>87,041,498</u>	<u>94,124,686</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	9	52,392	60,662
Gastos pagados por adelantado	10	1,527,080	1,647,230
Propiedades de inversión, neto	11,14,15	110,858,165	111,364,482
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	12,14,15	15,172,250	15,607,489
Activos por derecho de uso	13	1,712,618	1,739,897
Depósitos en garantía		97,027	33,017
Otros activos		1,658,524	1,622,638
Total de activos		<u><u>275,744,488</u></u>	<u><u>289,010,352</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Pasivo y Patrimonio de los Accionistas	Nota	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5,14	24,526,152	29,162,830
Cuentas por pagar:			
Proveedores	16	2,825,224	2,502,323
Compañías afiliadas	5	12,988,318	21,349,007
Dividendos por pagar	5	2,333,011	538,011
Otras	17	3,559,830	3,659,420
Total de cuentas por pagar		21,706,383	28,048,761
Gastos acumulados por pagar		1,831,765	1,744,705
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		386,600	409,036
Depósitos de clientes	8	2,851,510	3,382,740
Pasivo arrendamiento	18	2,522,120	2,661,537
Otros pasivos		30,943	215,188
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	15	61,986,803	62,719,382
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		311,020	306,660
Bonos por pagar, neto		62,297,823	63,026,042
Total del pasivo		116,153,296	128,650,839
Compromisos	24		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas, emitidas y en circulación 840,100 en 2023 y 2022		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		160,336,623	161,104,944
Impuesto complementario		(1,089,880)	(1,089,880)
Escisión en la inversión		(532,981)	(532,981)
Total de patrimonio de los accionistas		159,591,192	160,359,513
Total de pasivos y patrimonio		275,744,488	289,010,352

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

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de Marzo de 2024

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ventas de bienes y servicios	22,23	26,176,466	21,351,730
Costo de las ventas		<u>18,479,586</u>	<u>16,997,260</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>7,696,880</u>	<u>4,354,470</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	5	150,954	132,323
Ingresos por alquiler		102,648	97,941
Otros ingresos (egresos) operacionales		<u>(6,391)</u>	<u>94,098</u>
Total de otros ingresos		<u>247,211</u>	<u>324,362</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,19,20	<u>3,841,894</u>	<u>3,676,085</u>
Resultado de las actividades de operación		<u>4,102,197</u>	<u>1,002,747</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		135,360	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,14	(195,197)	(198,952)
Intereses pagados sobre bonos	15	(286,815)	(141,073)
Amortización de costos de emisión de bonos		<u>(25,387)</u>	<u>(20,000)</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(372,039)</u>	<u>(360,025)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>3,730,158</u>	<u>642,722</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	21	<u>(498,479)</u>	<u>(427,876)</u>
Utilidad neta del periodo		<u><u>3,231,679</u></u>	<u><u>214,846</u></u>
Utilidad neta por acción		<u><u>3.85</u></u>	<u><u>0.26</u></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 año terminado el 31 de Marzo de 2024

(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 2023		840,100	71,718	(34,388)	156,510,554	(1,089,737)	(532,981)	155,765,266
Resultado integrales:								
Utilidad neta		0	0	0	71,394	0	0	71,394
Total de los resultados integrales		0	0	0	71,394	0	0	71,394
Distribuciones a los accionistas								
Impuesto complementario		0	0	0	0	(143)	0	(143)
Dividendos declarados	28	0	0	0	(2,900,000)	0	0	(2,900,000)
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	0	(2,900,000)	(143)	0	(2,900,143)
Saldo al 31 de marzo de 2023		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>153,681,948</u>	<u>(1,089,880)</u>	<u>(532,981)</u>	<u>152,936,517</u>
Saldo al 1 de enero de 2024		840,100	71,718	(34,388)	161,104,944	(1,089,880)	(532,981)	160,359,513
Resultado integrales:								
Utilidad neta		0	0	0	3,231,679	0	0	3,231,679
Total de los resultados integrales		0	0	0	3,231,679	0	0	3,231,679
Distribuciones a los accionistas								
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0
Dividendos declarados	28	0	0	0	(4,000,000)	0	0	(4,000,000)
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	0	(4,000,000)	0	0	(4,000,000)
Saldo al 31 de marzo de 2024		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>160,336,623</u>	<u>(1,089,880)</u>	<u>(532,981)</u>	<u>159,591,192</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2024

(Expresado en Balboas)

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		3,231,679	214,846
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	11 y 12	564,543	583,699
Amortización de prima de emisión de bonos		(11,466)	6,859
Amortización de activo de derecho de uso	13	27,279	27,279
Costos financieros, neto		372,039	340,025
Gastos de interés por arrendamiento		869	923
Impuesto sobre la renta	21	498,479	427,876
Ganancia en venta de inversiones		(9,972)	(7,292)
Ganancia en venta de activo fijo, neto		<u>(12,303)</u>	<u>(17,999)</u>
		4,661,147	1,576,216
Cambios en:			
Cuentas por cobrar y varias		2,448,626	113,881
Inventarios		8,390,379	(1,605,711)
Otros activos		20,254	(401,809)
Cuentas y gastos acumulados por pagar		309,502	(427,077)
Otros pasivos y depósitos recibidos de clientes		<u>(715,475)</u>	<u>403,657</u>
Flujos procedentes de actividades de operación		15,114,433	(340,843)
Impuesto sobre la renta pagado		(498,479)	(467,876)
Intereses pagados		<u>(1,378,345)</u>	<u>(1,178,017)</u>
Flujos netos provistos (usados) por actividades de operación		<u>13,237,609</u>	<u>(1,986,736)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Intereses recibidos		135,360	0
Producto de la venta de inversión en bonos		18,242	13,142
Adquisición de propiedad de inversión	11	0	(226,750)
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	12	(56,282)	0
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos		12,304	18,000
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada		905,294	(1,855,297)
Cambios en cuentas por cobrar a otras partes relacionadas		0	240,443
Flujos netos provistos (usados) en actividades de inversión		<u>1,014,918</u>	<u>(1,810,462)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de pasivos por arrendamiento	18	(139,417)	(81,816)
Abonos a obligaciones bancarias	14	(6,171,678)	(12,536,679)
Producto de obligaciones bancarias	14	1,535,000	6,400,000
Producto de pasivos por arrendamientos	18	0	105,346
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	15	800,000	9,000,000
Cambio en cuenta por pagar a compañía afiliadas		(8,360,689)	249,122
Pago de impuesto complementario		0	(143)
Pagos de costos de emisión de bonos		(9,561)	(8,584)
Bonos redimidos y abonos	15	(1,532,579)	(2,104,691)
Dividendos pagados	28	<u>(2,205,000)</u>	<u>(290,000)</u>
Flujos netos provistos (usados) en actividades de financiamiento		<u>(16,083,924)</u>	<u>732,555</u>
Disminución del de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(1,831,397)</u>	<u>(3,064,643)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		15,184,694	5,075,417
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>13,353,297</u>	<u>2,010,774</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2024

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y operaciones

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

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

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

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (“el Grupo”), han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

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

(b) Base de presentación

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

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

(c) Bases de medición

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

(d) Moneda funcional y de presentación

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

Notas a los estados financieros consolidados

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

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

A. Juicios

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

- Nota 8 – Valor neto realizable de los inventarios de viviendas

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

- Nota 7 – Costos de construcción en proceso.

(f) *Medición de los valores razonables*

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

(3) Resumen de Políticas contables materiales

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 materiales:

- a. Bases de consolidación
- b. Instrumentos financieros
- c. Capital en acciones
- d. Depósitos recibidos de clientes
- e. Inventarios
- f. Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo
- g. Propiedades de inversión
- h. Deterioro de los activos
- i. Bonos por pagar
- j. Dividendos
- k. Provisiones
- l. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
- m. Gastos por intereses de financiamiento
- n. Impuesto sobre la renta
- o. Información de segmento
- p. Fondo de cesantía y prima de antigüedad
- q. Arrendamientos
- r. Uniformidad en presentación
- s. Normas o modificaciones emitidas para el año 2023 y próximas normas emitidas no vigentes.

Notas a los estados financieros consolidados

(a) *Base de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

(b) *Instrumentos financieros*

i. *Reconocimiento y medición inicial*

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

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

ii. *Clasificación y medición posterior*

Activos financieros

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

iv. Compensación

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

(c) Capital en acciones

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

(d) Depósitos recibidos de clientes

Los depósitos recibidos de clientes corresponden a depósitos entregados por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas.

Notas a los estados financieros consolidados

(e) *Inventarios*

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

Inventario

Métodos

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

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

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

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

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

(iii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Edificios y mejoras	40 años
Equipo	7 y 10 años
Mobiliario, equipo de hotel y otros	5 y 10 años
Maquinaria	4 y 5 años

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

(g) Propiedades de inversión

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

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

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

(h) Deterioro de los activos

(i) Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Castigo

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

(ii) Activos no financieros

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

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

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

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

(i) Bonos por pagar

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

(j) Dividendos

Los dividendos sobre acciones de capital de Sucasa son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.

(k) Provisiones

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos

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

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

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste, Panamá Norte y Panamá Este.	El Grupo reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda en el momento del traspaso del control de la vivienda, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes: * La firma del contrato de compra-venta. * Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda. * El pago del abono inicial. * Recepción de la unidad de vivienda por el cliente.
Servicios de hoteles	Lo constituye el negocio de hotelería que opera actualmente bajo la franquicia de Radisson Blue y Best Western y un hotel sin franquicia.	Los ingresos por los servicios de hotelería 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.
Alquiler	Lo constituye el alquiler del Hotel Playa Tortuga en el área de Bocas del Toro.	El ingreso por alquiler del inmueble en arrendamiento es reconocido en los resultados de las operaciones sobre la base de la línea recta en el plazo del arrendamiento. Los alquileres por cobrar se presentan como parte de las cuentas por cobrar.

(m) Gastos por intereses de financiamiento

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

(n) Impuesto sobre la renta

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(o) Información de segmento

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

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

(p) Fondo de cesantía y prima de antigüedad

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

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

(q) Arrendamientos

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

i. Como arrendatario

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando el Grupo es un arrendador intermedio, contabiliza separadamente su participación en el arrendamiento principal y el subarrendamiento. Evalúa la clasificación de arrendamiento de un subarrendamiento por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, y no por referencia al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo al que el Grupo aplica la exención descrita anteriormente, clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo

Notas a los estados financieros consolidados

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, el Grupo aplica la NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

(r) Uniformidad en presentación

Algunas cifras fueron modificadas en la presentación del estado consolidado de situación financiera reportados al 31 de diciembre de 2022, para efecto de comparabilidad con el año 2023. Este cambio en la presentación no tuvo ningún impacto en los resultados de las operaciones del Grupo.

(s) Normas o modificaciones emitidas para el año 2023 y próximas normas emitidas no vigentes

Varias nuevas normas entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2023, pero no tuvieron efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

A continuación, se muestra los cambios recientes en las Normas que entraron en vigor en períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2023:

- NIIF 17 Contratos de seguros y modificaciones.
- Divulgación de políticas contables (modificaciones a la NIC 1 y al documento de práctica de las NIIF número 2).
- Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8).
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos provenientes de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12).
- Reforma fiscal internacional - Reglas del modelo del Segundo Pilar (modificaciones a la NIC 12).

Otras nuevas normas entran en vigencia para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, el Grupo no ha adoptado anticipadamente estas normas nuevas o modificadas al preparar estos estados financieros consolidados.

A continuación, un resumen de las nuevas Normas emitidas aun no vigentes:

- Pasivos no corrientes con condiciones pactadas (modificaciones a NIC 1). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (modificaciones a la NIIF 16). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Acuerdos de financiación de proveedores (modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Ausencia de convertibilidad (modificaciones a la NIC 21). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2025.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Presentación de activos y pasivos

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

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	13,353,297	15,184,694
Cuentas por cobrar clientes	4,092,771	7,445,343
Cuentas por cobrar varias	1,419,192	515,246
Menos: reservas para cuentas incobrables	(33,285)	(33,285)
Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	26,003,943	34,280,358
Costos de construcción en proceso	53,518,702	52,407,872
Terrenos	6,149,771	6,149,771
Materiales, equipos y respuestos	1,369,082	1,286,685
	<u>87,041,498</u>	<u>94,124,686</u>
Gastos pagados por adelantado	1,527,080	1,647,230
Activos por derecho de uso	109,114	108,846
Total activos corrientes	<u>107,509,667</u>	<u>118,992,760</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	19,216,573	22,381,712
Bonos por pagar		
Valores emitidos por pagar	7,221,774	6,274,447
Menos costos de emisión	311,020	306,660
Bonos por pagar, neto	<u>7,532,794</u>	<u>6,581,107</u>
Cuentas por pagar proveedores	2,825,224	2,502,323
Cuentas por pagar afiliadas	12,988,318	21,349,007
Otras cuentas por pagar	3,559,830	538,011
Dividendos por pagar	2,333,011	3,659,420
Gastos acumulados por pagar	1,831,765	1,744,705
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	386,600	409,036
Depósitos de clientes	2,851,510	3,382,740
Pasivo arrendamiento	539,098	557,254
Otros pasivos	30,943	215,188
Total pasivos corrientes	<u>54,095,666</u>	<u>63,320,503</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, 2024	Diciembre 31, 2023
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar afiliadas	38,792,959	39,698,253
Inversión en bonos	52,392	60,662
Propiedades de inversión, neto	110,858,165	111,364,482
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	15,172,250	15,607,489
Activos-derechos de uso	1,603,504	1,631,051
Depósito en garantía	97,027	33,017
Otros activos	1,658,524	1,622,638
Total activos no corrientes	168,234,821	170,017,592
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar	5,309,579	6,781,118
Bonos por pagar:		
Valores emitidos	54,765,029	56,444,935
Pasivo arrendamiento	1,983,022	2,104,283
Total pasivos no corrientes	62,057,630	65,330,336

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>1,639,298</u>	<u>2,035,562</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inversiones Sucasa, S. A.	15,472,014	15,382,966
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	1,635,195	2,273,784
Caribbean Franchise Development Corp.	12,453,327	12,687,467
Constructora Corona, S. A.	198,470	200,155
Constructora San Lorenzo, S. A.	801,771	705,999
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.,	224,107	257,180
Equipos Coamco, S. A.	6,435,778	6,703,956
Proyectos Inmobiliarios Corona, S.A	246,869	221,118
Alquileres Sucasa, S.A.	1,321,349	1,265,628
Distribuidores Consolidados, S.A.	<u>4,079</u>	<u>0</u>
	38,792,959	39,698,253

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>4,000,000</u>	<u>7,300,000</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	11,757,341	18,688,887
Maquinarias del Caribe, S. A.	453,397	453,397
Constructora Mediterráneo, S. A.	543,822	543,822
Distribuidores Consolidados, S. A.	0	1,403,739
Delta Restaurant Franchise, S. A.	2,845	2,845.00
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	199,992	199,992
Otras	<u>30,921</u>	<u>56,325</u>
	<u>12,988,318</u>	<u>21,349,007</u>
Dividendos por pagar	<u>2,333,011</u>	<u>538,011</u>
	Marzo 31,	Marzo 31,
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos de afiliadas	<u>150,954</u>	<u>97,941</u>
Servicios entre afiliadas (gastos de personal)	<u>25,627</u>	<u>19,730</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>89,596</u>	<u>35,777</u>

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Marzo 31, <u>2024</u>	Diciembre 31, <u>2023</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	4,533,297	5,909,694
Depósitos a plazo fijo (overnight)	<u>8,820,000</u>	<u>9,275,000</u>
	<u>13,353,297</u>	<u>15,184,694</u>

Al 31 de marzo de 2024 y diciembre 2023, el Grupo no mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición.

(7) Costos de construcciones en proceso

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

<u>Proyecto</u>	Marzo 31, <u>2024</u>	Diciembre 31, <u>2023</u>
Ciudad del Lago	12,764,472	9,262,209
Fresno	11,947,833	9,083,738
Puerto del Mar	7,065,935	6,811,731
Puerta de Galicia	6,926,621	6,720,950
Cibeles	5,237,148	3,208,588
Mar Pacífico	4,917,808	6,516,842
Boulevard Mallorca Park	2,285,947	1,586,403
Otros proyectos	1,041,899	376,060
Castilla Real 3	587,564	587,029
Ciudad Bolívar	433,613	536,679
Colinas de Mallorca	177,962	137,584
Pradera azul	131,900	223,029
Los Olivos	0	4,544,677
Palermo	0	1,179,308
Puertas de Vigo	0	1,519,821
Altos de Santa Rita	0	69,440
Puertas de Lugo	0	31,642
Pontevedra	0	12,142
	<u>53,518,702</u>	<u>52,407,872</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.836,519 para el año 2024 (diciembre 2023: B/.3,412,572). Para los inventarios al estar en construcción, el Grupo ya ha recibido depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año 2024.

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Unidades de viviendas terminadas

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

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Sabana Tower	7,932,490	8,422,576
Mar Pacífico	5,599,290	4,648,730
Palermo	3,314,213	10,322,761
Los Olivos	2,969,215	0
Las Viñas de Galicia	1,896,725	3,762,234
Las Perlas	1,450,911	4,878,152
Puertas de Vigo	1,329,460	0
Puertas de Lugo	665,655	1,106,293
Puerta de Villalba	412,748	706,376
Cumbres del Lago	367,708	367,708
Pontevedra	65,528	65,528
	<u>26,003,943</u>	<u>34,280,358</u>

Al 31 de marzo de 2024, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.2,851,510 (diciembre 2023: B/.3,382,740). 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/.52,392 (Diciembre 2023: B/.60,662) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

(10) Gastos e impuestos pagados por adelantado

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuestos pagados por adelantado (a)	1,119,106	1,070,386
Otros	<u>407,974</u>	<u>576,844</u>
	<u>1,527,080</u>	<u>1,647,230</u>

Durante el año 2023, el Grupo compro créditos fiscales para ser aplicados en los impuestos estimados a pagar por B/.527,926 utilizado durante el año B/.270,000 remanente para utilizar en el año 2024 B/.257,926.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	Terrenos	Inmuebles mobiliario y equipo de hotel	Locales comerciales, apartamentos	Marzo 31, 2024 Total	Terrenos	Inmuebles mobiliario y equipo de hotel	Locales com. vivienda y apartamentos	Diciembre 31, 2023 Total
Al inicio del año	104,541,865	10,919,872	1,707,305	117,169,042	111,140,223	10,919,872	1,920,333	123,980,428
Adiciones	0	0	0	0	788,375	0	12,530	800,905
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificaciones	(432,124)	0	0	(432,124)	(7,386,733)	0	(225,558)	(7,612,291)
Al 31 de diciembre	<u>104,109,741</u>	<u>10,919,872</u>	<u>1,707,305</u>	<u>116,736,918</u>	<u>104,541,865</u>	<u>10,919,872</u>	<u>1,707,305</u>	<u>117,169,042</u>
Depreciación acumulada								
Al inicio del año	0	5,773,966	30,594	5,804,560	0	5,487,301	20,856	5,508,157
Gasto del año	0	70,114	4,079	74,193	0	286,665	22,799	309,464
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación	0	0	0	0	0	0	(13,061)	(13,061)
Al 31 de diciembre	<u>0</u>	<u>5,844,080</u>	<u>34,673</u>	<u>5,878,753</u>	<u>0</u>	<u>5,773,966</u>	<u>30,594</u>	<u>5,804,560</u>
Valor neto en libros	<u>104,109,741</u>	<u>5,075,792</u>	<u>1,672,632</u>	<u>110,858,165</u>	<u>104,541,865</u>	<u>5,145,906</u>	<u>1,676,711</u>	<u>111,364,482</u>

En el año 2023, se efectuó una reclasificación neta por B/.212,497, correspondiente a la venta de un apartamento en alquiler del proyecto Sabana Tower, la cual se reclasificó al rubro de unidades de viviendas terminadas.

(12) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

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

Costo	Terrenos	Casas Modelos	Edificios y mejoras	Maquinaria y equipo	Mobiliario y equipo de hotel	Mobiliario y equipo de oficina y otros	Total
Al 1 de enero de 2023	905,830	166,936	22,562,637	29,429,411	5,174,341	6,149,965	64,389,120
Adiciones	0	5,144	25,884	813,145	360,227	159,595	1,363,995
Ventas y Descartes	0	0	0	(1,162,568)	0	0	(1,162,568)
Reclasificación	0	0	0	(4,870)	0	(5,842)	(10,712)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>905,830</u>	<u>172,080</u>	<u>22,588,521</u>	<u>29,075,118</u>	<u>5,534,568</u>	<u>6,303,718</u>	<u>64,579,835</u>
Al 1 de enero de 2024	905,830	172,080	22,588,521	29,075,118	5,534,568	6,303,718	64,579,835
Adiciones	0	5,144	0	20,224	0	30,914	56,282
Ventas y Descartes	0	0	0	(78,000)	0	0	(78,000)
Reclasificación	0	0	0	0	0	(1,170)	(1,170)
Al 31 de marzo de 2024	<u>905,830</u>	<u>177,224</u>	<u>22,588,521</u>	<u>29,017,342</u>	<u>5,534,568</u>	<u>6,333,462</u>	<u>64,556,947</u>
Depreciación y amortización acumulada							
Al 1 de enero de 2023	0	9,793	11,038,445	27,708,282	4,553,793	4,865,652	48,175,965
Gasto del año	0	0	725,331	867,371	159,480	218,524	1,970,705
Ventas y descartes	0	0	0	(1,162,565)	0	0	(1,162,565)
Reclasificación	0	(1,051)	0	0	0	(10,708)	(11,759)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>0</u>	<u>8,742</u>	<u>11,763,776</u>	<u>27,413,088</u>	<u>4,713,273</u>	<u>5,073,468</u>	<u>48,972,346</u>
Al 1 de enero de 2024	0	8,742	11,763,776	27,413,088	4,713,273	5,073,468	48,972,346
Gasto del año	0	0	168,445	218,191	48,338	55,376	490,350
Ventas y descartes	0	0	0	(77,999)	0	0	(77,999)
Al 31 de marzo de 2024	<u>0</u>	<u>8,742</u>	<u>11,932,221</u>	<u>27,553,280</u>	<u>4,761,611</u>	<u>5,128,844</u>	<u>49,384,697</u>
Valor neto en libros							
Al 1 de enero de 2023	905,830	157,143	11,524,192	1,721,129	620,548	1,284,313	16,213,155
Al 31 de diciembre de 2023	<u>905,830</u>	<u>163,338</u>	<u>10,824,745</u>	<u>1,662,030</u>	<u>821,295</u>	<u>1,230,251</u>	<u>15,607,489</u>
Al 1 de enero de 2024	905,830	163,338	10,824,745	1,662,030	821,295	1,230,251	15,607,489
Al 31 de marzo de 2024	<u>905,830</u>	<u>168,482</u>	<u>10,656,300</u>	<u>1,464,062</u>	<u>772,957</u>	<u>1,204,619</u>	<u>15,172,250</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

El gasto de depreciación por B/.490,350 (Diciembre 2023: B/.1,970,705), fue distribuido de la siguiente manera: B/.201,227 (Diciembre 2023: B/.796,532) a costos de construcción en proceso y B/. 289,123 (Diciembre 2023: B/.1,174,173) a gastos de ventas, generales y administrativos. Con relación a garantías otorgadas, véanse la nota 14.

(13) Activos por derecho de uso

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

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Costos		
Saldo al inicio del año	2,284,210	2,284,210
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>2,284,210</u>	<u>2,284,210</u>
Depreciación acumulada		
Saldo al inicio del año	544,313	435,196
Gasto del año	27,279	109,117
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>571,592</u>	<u>544,313</u>
Saldo neto	<u>1,712,618</u>	<u>1,739,897</u>

(14) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	Marzo 31, 2024			Diciembre 31, 2023		
	Vencimiento en un año	Vencimiento en más de un año	Total	Vencimiento en un año	Vencimiento en más de un año	Total
Préstamos comerciales						
Banco Nacional de Panamá	946,712	6,544,440	7,491,152	946,712	6,781,118	7,727,830
Global Bank, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total préstamos comerciales	<u>946,712</u>	<u>6,544,440</u>	<u>7,491,152</u>	<u>946,712</u>	<u>6,781,118</u>	<u>7,727,830</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	9,835,000	0	9,835,000	10,935,000	0	10,935,000
Banesco, S. A.	0	0	0	0	0	0
Metrobank	500,000	0	500,000	500,000	0	500,000
Banistmo, S. A.	2,700,000	0	2,700,000	2,700,000	0	2,700,000
Banco General, S. A.	4,000,000	0	4,000,000	7,300,000	0	7,300,000
BAC International Bank, Inc	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>17,035,000</u>	<u>0</u>	<u>17,035,000</u>	<u>21,435,000</u>	<u>0</u>	<u>21,435,000</u>
	<u>17,981,712</u>	<u>6,544,440</u>	<u>24,526,152</u>	<u>22,381,712</u>	<u>6,781,118</u>	<u>29,162,830</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 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 2028 hasta 2033 (2023: 2028 hasta 2033) con tasas de interés anual que fluctúan entre el 5% y 5.25%+FECI (2023: 5% hasta 5.25% +FECI).

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 5.75% hasta 6.5% (2023: 5.75% hasta 6.5%).

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

(15) Bonos por pagar

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

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>Marzo 31, 2024</u>	<u>Diciembre 31, 2023</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	33,403,428	33,453,714
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	20,000,000	18,557,506	18,836,792
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de dos años. La fecha de emisión inicio en el año 2008.	Tasa fija o Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u> <u>77,000,000</u>	<u>10,025,869</u> <u>61,986,803</u>	<u>10,428,876</u> <u>62,719,382</u>
Desglose: Vencimientos a un año			7,221,774	6,274,447
Vencimientos a más de un año			<u>54,765,029</u> <u>61,986,803</u>	<u>56,444,935</u> <u>62,719,382</u>

Notas a los estados financieros consolidados

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

Emisión 2012

- (a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000).
- (b) El valor nominal de esta emisión representaba 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se podrá pagar mensualmente, trimestralmente, semestralmente, al vencimiento o con cualquier otra frecuencia que determine el Emisor. 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 la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de intereses.
- (c) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (d) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.

Notas a los estados financieros consolidados

- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no cubierto por los demás bienes dados en fideicomiso consistentes en dinero.
- (f) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.

Emisión 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

Notas a los estados financieros consolidados

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 la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR). La tasa variable se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de interés. La fecha de oferta, el plazo, la tasa de interés, el vencimiento, y el monto de cada serie de Bonos Rotativos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de emisión respectiva. MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

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

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/. 12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. 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 la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR), cotizada para el periodo de 90 días. La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) Días Hábiles antes de cada período de interés por empezar.
- (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.



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) 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.

(16) Cuentas por pagar proveedores

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

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
De la operación de viviendas	2,646,120	2,307,569
De la operación de hotelería	179,104	194,754
	<u>2,825,224</u>	<u>2,502,323</u>

(17) Otras cuentas por pagar

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

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Retención de subcontratos	2,995,682	2,961,805
Otras	564,148	697,615
	<u>3,559,830</u>	<u>3,659,420</u>

(18) Pasivos por arrendamientos

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

	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Marzo 31, 2024	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Dic.31, 2023
Saldo al inicio del año	1,746,673	914,864	2,661,537	1,855,941	500,292	2,356,233
Pagos	(27,351)	(112,066)	(139,417)	(109,268)	(303,461)	(412,729)
Aumentos	0	0	0	0	718,033	718,033
Saldo al final del año	<u>1,719,322</u>	<u>802,798</u>	<u>2,522,120</u>	<u>1,746,673</u>	<u>914,864</u>	<u>2,661,537</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 5.75% y 6% (2022: entre 5.75% y 6%). Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (2022: igual).

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

Notas a los estados financieros consolidados

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:

	Marzo 31, <u>2024</u>	Diciembre 31, <u>2023</u>
Equipo pesado	1,256,712	731,549
Equipo rodante	<u>424,570</u>	<u>231,700</u>
	1,681,282	963,249
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(760,831)</u>	<u>(466,093)</u>
Saldo al final del año	<u><u>920,451</u></u>	<u><u>497,156</u></u>

(19) Gastos de personal

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Salarios	895,907	1,086,126
Décimo tercer mes	82,036	102,439
Vacaciones	94,618	116,207
Gastos de representación	98,996	123,037
Participación y otros incentivos	153,968	207,960
Seguro social	152,260	190,063
Prima de antigüedad	23,870	29,107
Seguro de vida y hospitalización	52,355	69,410
Aporte de fondo de cesantía	88,111	114,963
Otras	<u>146,772</u>	<u>53,822</u>
	<u><u>1,788,893</u></u>	<u><u>2,093,134</u></u>

Al 31 de marzo de 2024, el gasto de personal por B/.1,788,893 (2023: B/.2,093,134) fue distribuido de la siguiente manera: B/.397,771 (2023: B/.778,412) al costo de ventas y B/.1,391,122 (2023: B/.1,314,722) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el año terminado el 31 de marzo de 2024, el Grupo mantenía 240 empleados permanentes (2023: 238 empleados).

Al 31 de marzo de 2024, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.887,254 (diciembre 2023: B/.908,638), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de marzo de 2024, el fondo de cesantía por B/.1,658,524 (diciembre 2023: B/.1,622,638) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso.

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>2024</u>	<u>2023</u>
Gastos de personal (nota 19)	1,391,122	1,314,722
Depreciación (notas 11 y 12)	363,316	379,958
Reparaciones y mantenimiento	482,023	470,556
Publicidad y promociones	213,363	248,811
Servicios públicos	294,845	254,225
Gastos bancarios	12,708	20,109
Alquileres	51,543	56,935
Gastos legales y notariales	300,530	216,575
Impuestos	142,494	192,360
Seguridad	128,191	140,681
Comisión de tarjetas	22,470	22,347
Seguros	22,205	23,911
Servicios profesionales	113,440	74,355
Gastos de oficina	23,119	19,581
Gastos de viaje y viáticos	26,649	24,832
Combustible y lubricantes	13,944	11,871
Capacitación y entrenamiento	7,445	3,345
Cuotas y suscripciones	7,896	9,060
Donaciones	27,000	13,750
Atenciones y cortesías	41,271	24,581
Decoraciones	0	3,243
Otros	156,320	150,277
	<u>3,841,894</u>	<u>3,676,085</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 2023.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de marzo de 2024 y 2023, se determinó por el método de la tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda, que el enfoque es en las ganancias de capital y el método tradicional para las otras actividades.

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

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

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

Precios de transferencia

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2015, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta

Notas a los estados financieros consolidados

ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2024 y 2023, 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 2023.

(22) Información por segmentos

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

	Segmentos sobre los que debe informarse					
	Vivienda		Hoteles		Consolidados	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ventas de bienes y servicios	24,863,394	20,065,308	1,313,072	1,286,422	26,176,466	21,351,730
Costo de las ventas	18,101,049	16,630,975	378,537	366,285	18,479,586	16,997,260
Ganancia bruta en ventas	6,762,345	3,434,333	934,535	920,137	7,696,880	4,354,470
% de costo sobre ventas	73%	83%	29%	28%	71%	80%
Otros ingresos de operaciones	201,853	261,008	45,358	63,354	247,211	324,362
Gastos de ventas, generales, administrativos y afiliadas	2,903,577	2,791,898	938,317	884,187	3,841,894	3,676,085
Utilidad en operaciones	4,060,621	903,443	41,576	99,304	4,102,197	1,002,747
Costos financieros	(63,720)	(117,430)	(308,319)	(242,595)	(372,039)	(360,025)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	3,996,901	786,013	(266,743)	(143,291)	3,730,158	642,722
Impuesto sobre la renta, estimado	498,479	427,876	0	0	498,479	427,876
Utilidad neta	3,498,422	358,137	(266,743)	(143,291)	3,231,679	214,846
	Vivienda		Hoteles		Consolidados	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Total activos	248,387,555	261,482,945	27,356,933	27,527,407	275,744,488	289,010,352
Total pasivos	87,231,585	97,476,343	28,921,710	31,174,496	116,153,295	128,650,839

Notas a los estados financieros consolidados

(23) Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se desagregan por principales productos y líneas de servicios, así (nota 22):

	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
Venta de viviendas	24,863,394	20,065,308
Hoteles	<u>1,313,072</u>	<u>1,286,422</u>
	<u>26,176,466</u>	<u>21,351,730</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 se encuentra pendiente de dictar sentencia de primera instancia. 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.

Este caso se encuentra en Apelación ante el Tribunal superior y no existe elementos probatorios en contra de SUCASA, que logre determinar que estas acciones pudieran ocasionar daños o perjuicios por B/. 5,000,000. Actualmente el caso se encuentra en apelación.

(25) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. se fundamentan en la Ley No.8 del 14 de junio de 1994, reglamentada por el Decreto Ejecutivo 73 de 1995, modificada por el Decreto Ley 4 de 1998, por la cual se promueven las actividades turísticas en la República de Panamá, y por la Resolución de Gabinete No.34 de 28 de abril de 2004, por la cual se declara "Zonas de Desarrollo Turístico de Interés Nacional", entre otras, el área de la Calzada de Amador.

Los incentivos y beneficios incluyen las siguientes exoneraciones: por 20 años el pago del impuesto de inmuebles sobre el terreno que se utilice en la actividad turística, siempre que el derecho sea aplicable; por 15 años el pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística; por 20 años el pago del impuesto de importación, así como el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) que recaigan sobre los materiales, accesorios, mobiliario, equipo y repuestos que se utilicen en el establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en cantidad y calidad suficientes.

Notas a los estados financieros consolidados

(26) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Al 31 de marzo de 2024, se mantienen certificados de participación negociables por la suma de B/.52,392 (2023: B/.60,662) a su costo, el cual se estima como una aproximación de valor razonable (nota 9).

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

La revisión consiste en evaluar y documentar la evidencia obtenida de estos terceros que soporten las técnicas de valoración y el nivel de jerarquía de valor razonable en donde se ha clasificado.

(27) Gestión de riesgos financieros

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

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

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Las cuentas por cobrar se detallan de la siguiente manera:

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	3,776,454	7,232,077
Servicios de hotelería	<u>316,317</u>	<u>213,266</u>
	4,092,771	7,445,343
Partes relacionadas	38,792,959	39,698,253
Varias	<u>1,419,192</u>	<u>515,246</u>
	<u><u>44,304,922</u></u>	<u><u>47,658,842</u></u>

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

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

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Saldo al inicio del año	33,285	33,955
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	0	3,193
Reversión de provisión	<u>0</u>	<u>(3,863)</u>
Saldo al final del año	<u><u>33,285</u></u>	<u><u>33,285</u></u>

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

(iii) Riesgo de liquidez

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

Notas a los estados financieros consolidados

Administración del riesgo de liquidez

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

(iv) Riesgo de mercado

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

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas fijas, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 15). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 14).

(28) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<u>Marzo 31,</u> <u>2024</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2023</u>
Año terminado el 31 de marzo:		
B/.4.76 (2023: B/.3.45) por cada acción	<u>4,000,000</u>	<u>2,900,000</u>

Los dividendos pagados al 31 de marzo de 2024, fueron por B/.2,205,000 (2023: B/.290.000).

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de Marzo de 2024

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	13,353,297		13,353,297	13,053,149	4,132	296,016
Cuentas por cobrar:						
Clientes	4,092,771		4,092,771	3,776,454	0	316,317
Compañías afiliadas	38,792,959	(30,151,473)	68,944,432	59,554,356	857,569	8,532,507
Varios	1,419,192		1,419,192	1,206,689	207,605	4,898
	44,304,922	(30,151,473)	74,456,395	64,537,499	1,065,174	8,853,722
Menos reserva para cuentas incobrables	33,285		33,285	662	0	32,623
Cuentas por cobrar, neto	44,271,637	(30,151,473)	74,423,110	64,536,837	1,065,174	8,821,099
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	26,003,943		26,003,943	26,003,943	0	0
Costo de construcciones en proceso	53,518,702		53,518,702	53,518,702	0	0
Terrenos	6,149,771		6,149,771	6,149,771	0	0
Materiales, equipo, repuestos y otros	1,369,082		1,369,082	1,194,038	0	175,044
Total de inventarios	87,041,498	0	87,041,498	86,866,454	0	175,044
Inversiones en Bonos y acciones, neto	52,392	(16,105,010)	16,157,402	16,157,402	0	0
Gastos pagados por adelantado	1,527,080		1,527,080	1,280,493	13,349	233,238
Propiedades de inversión, neto	110,858,165		110,858,165	105,782,372	5,075,793	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	64,556,944	635,010	63,921,934	36,979,529	0	26,942,405
Menos depreciación acumulada	49,384,694		49,384,694	33,293,563	0	16,091,131
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	15,172,250	635,010	14,537,240	3,685,966	0	10,851,274
Franquicias						
Activo por derecho de uso	1,712,618		1,712,618	0	0	1,712,618
Depósitos en garantía	97,027		97,027	88,616	0	8,411
Otros activos	1,658,524		1,658,524	1,529,804	0	128,720
Total de activos	275,744,488	(45,621,473)	321,365,961	292,981,093	6,158,448	22,226,420
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

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	24,526,152		24,526,152	24,526,152	0	0
Terrenos por pagar	0		0	0	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	2,825,224		2,825,224	2,646,120	0	179,104
Compañías afiliadas	12,988,318	(30,151,473)	43,139,791	18,904,268	2,588,120	21,647,403
Dividendos por pagar	2,333,011		2,333,011	2,332,310	0	701
Otras	3,559,830		3,559,830	3,231,035	0	328,795
Total de cuentas por pagar	21,706,383	(30,151,473)	51,857,856	27,113,733	2,588,120	22,156,003
Gastos acumulados por pagar	1,831,765		1,831,765	1,566,636	2,925	262,204
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	386,600		386,600	386,600	0	0
Depósitos de clientes	2,851,510		2,851,510	2,701,633	140,000	9,877
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	802,798		802,798	790,788	0	12,010
Pasivo arrendamiento	1,719,322		1,719,322	0	0	1,719,322
Bonos por pagar	62,297,823		62,297,823	62,297,823	0	0
Otros pasivos	30,943		30,943	5,703	0	25,240
Total de pasivos	116,153,296	(30,151,473)	146,304,769	119,389,068	2,731,045	24,184,656
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	159,803,642		159,803,642	173,801,411	(6,572,442)	(7,425,327)
Impuesto complementario	(1,089,880)		(1,089,880)	(1,076,816)	(155)	(12,909)
Total del patrimonio	159,591,192	(15,470,000)	175,061,192	173,592,025	3,427,403	(1,958,236)
Total de pasivos y patrimonio	275,744,488	(45,621,473)	321,365,961	292,981,093	6,158,448	22,226,420
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2024

(Expresado en balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Ventas de bienes y servicios	26,176,466	0	26,176,466	24,863,394	0	1,313,072
Costo de las ventas	18,479,586	0	18,479,586	18,101,049	0	378,537
Ganancia bruta en ventas	7,696,880	0	7,696,880	6,762,345	0	934,535
Otros ingresos (egresos) de operaciones						
Ingresos por servicios a afiliadas	150,954	(6,611)	157,565	81,356	0	76,209
Ingresos por Alquiler	102,648		102,648	102,648	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	(6,391)		(6,391)	24,460	(23,000)	(7,851)
Total de otros ingresos (egresos)	247,211	(6,611)	253,822	208,464	(23,000)	68,358
Gastos generales y administrativos	3,816,267	(1,308)	3,817,575	2,945,688	72,892	798,995
Egresos compañías afiliadas	25,627	(5,303)	30,930	25,627	0	5,303
Resultado de las actividades de operaciones	4,102,197	0	4,102,197	3,999,494	(95,892)	198,595
Costos financieros, neto						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	135,360		135,360	135,360	0	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(195,197)		(195,197)	(39,185)	0	(156,012)
Intereses pagados sobre bonos	(286,815)		(286,815)	(134,508)	0	(152,307)
Amortización de costo de emisión de bonos	(25,387)		(25,387)	(25,387)	0	0
Total de costos financieros, neto	(372,039)	0	(372,039)	(63,720)	0	(308,319)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	3,730,158	0	3,730,158	3,935,774	(95,892)	(109,724)
Impuesto sobre la renta estimado	498,479		498,479	498,479	0	0
Utilidad (pérdida) neta	3,231,679	0	3,231,679	3,437,295	(95,892)	(109,724)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	160,571,963		160,571,963	174,364,116	(6,476,550)	(7,315,603)
Dividendos declarados	(4,000,000)		(4,000,000)	(4,000,000)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	159,803,642	0	159,803,642	173,801,411	(6,572,442)	(7,425,327)
	=====		=====	=====	=====	=====

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 2024:


1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a diecisiete millones quinientos cincuenta y siete mil quinientos cinco dólares con 84/100 (US\$17,557,505.84) de las Series G, H, I, J, K, L, N, O, P, Q.
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, 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 Cia. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veinticuatro millones setecientos sesenta y cuatro mil dólares con 00/100 (US\$ 24,764,000.00).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 141%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 139% en diciembre de 2023, de 136% en septiembre de 2023 y de 133% en junio de 2023.
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 veinticuatro (24) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce
Firma Autorizada



Roger Kinhead
Firma Autorizada

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



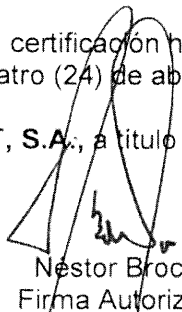
CERTIFICACIÓN
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
US\$45,000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 31 de marzo de 2024:


1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a treinta y tres millones cuatrocientos tres mil cuatrocientos veintiocho dólares con 62/100 (US\$ 33,403,428.62) de las Series D, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P y Q.
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
 - A. Primera Hipoteca y Anticresis sobre los bienes inmuebles cedidos a favor del Fideicomiso, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá, con un valor de mercado de cincuenta y ocho millones seiscientos setenta y seis mil quinientos dos dólares con 01/100 (US\$58,676,502.01).
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de cincuenta y ocho millones seiscientos setenta y seis mil quinientos dos dólares con 01/100 (US\$58,676,502.01).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 176% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 131% en diciembre 2023, de 128% en septiembre de 2023 y 126% en junio de 2023.
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 veinticuatro (24) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Nestor Broce
Firma Autorizada



Roger Kinhead
Firma Autorizada



MMG TRUST S.A.
MMG Tower, 24th Floor
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Panama City, Republic of Panama
P.O. Box 0923-01358 Plaza Concordia
info@mmgtrust.com
www.mmgtrust.com





Banistmo Investment Corporation, S.A.
 RUC 19838 62 180598 DV 06
 Casa Matriz, Torre Banistmo,
 Calle 50, Panamá
 T – (507) 263 5855
 banistmo.com

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 INVERSIONS EXPANSION VERACRUZ S.A. Y CARIBBEAN FRANCHISE DEVELOPMENT CORP. 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 2024 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD5,019.12.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto Inicial	Saldo Insoluto	Vencimiento
S	1,500,000.00	136,363.50	22-sep-24
T	1,000,000.00	181,818.19	22-jun-25
U	500,000.00	93,750.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	393,750.00	31-mar-26
W	550,000.00	257,812.47	30-sep-27
X	500,000.00	234,375.00	30-sep-27
Y	500,000.00	234,375.00	30-sep-27
Z	722,000.00	406,125.00	30-jun-28
AA	1,300,000.00	731,250.00	30-Jun-28
AB	500,000.00	359,375.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	1,078,125.00	30-Sep-29
AD	3,000,000.00	2,718,750.00	31-Mar-31
AE	2,000,000.00	2,000,000.00	30-Sep-32
AF	1,200,000.00	1,200,000.00	01-Jun-32
	16,172,000.00	10,025,869.16	

6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de marzo de 2024 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	5,019.12	0%	A la vista	5,019.12
Derecho de Hipoteca sobre Fincas No. 8219, 30200485 y 30418781	Fincas - Solo Terrenos	15,368,535.00	100%	Vencimiento de la obligación	12,000,000.00
		15,373,554.12	100%		12,005,019.12

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

*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	5,019.12	5,019.12
Total de activos	<u>5,019.12</u>	<u>5,019.12</u>

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

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

Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
30-jun-23	10,831,884.32	125%	13,539,855.40	15,982,094.59	148%
30-sep-23	10,831,884.32	125%	13,539,855.40	15,982,094.59	148%
31-dic-23	10,428,876.74	125%	13,036,095.93	15,373,549.16	147%

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

Cobertura requerida de acuerdo con el Prospecto

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

Cobertura Requerida en el Prospecto

Bonos emitidos y en circulación	B/. 10,025,869.16
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	B/. 12,532,336.45

Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio*


Valor de avalúo de los Activos	15,373,554.12
Bonos emitidos y en circulación	<u>12,532,336.45</u> 153%

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

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 19 de abril de 2024.

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


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada

