

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

Año Terminado el 31 de diciembre 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.

NÚMERO DE TELÉFONO: Teléfono: 302-5466.

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: vespino@unesa.com o harjona@unesa.com

WEB SITE: www.unesa.com

I. PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

La Sociedad denominada Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue constituida mediante la Escritura Pública Número 5480 del 28 de octubre de 1966, otorgada ante la Notaría Cuarta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al tomo 572, folio 1, asiento 118040.

A partir del 21 de mayo 2003 entró en vigencia el convenio de fusión por absorción celebrado entre las afiliadas Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Compañía Administradora Sucasa, S. A. y Constructora Coamco, S. A., todas bajo control común de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA). El convenio fue inscrito mediante la Escritura Pública No.4436 del 26 de marzo de 2003.

El 30 de junio de 2005, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 99% de las acciones de Hoteles del Caribe, S. A. y se incluye en los estados financieros consolidados como subsidiaria.



A partir del 8 de noviembre de 2005 entró en vigencia el convenio de fusión en donde SUCASA absorbe a Alquileres Coamco, S. A., ambas bajo el control común de Unión Nacional de Empresas, S. A. El convenio fue inscrito mediante la Escritura Pública No.14911 del 26 de octubre de 2005. A pesar de la fusión de las sociedades, las operaciones se mantuvieron separadas hasta el 2019, cuando se tomó la decisión estratégica de reducir la participación en la actividad de venta y alquiler de equipos, y concentrar a COAMCO en el otorgamiento de servicios, y en la manufactura de productos requeridos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas. Desde este año los resultados de esas actividades se reflejan bajo la unidad de Viviendas.

Durante el año 2008, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 100% de las acciones de Sanno Investors Ltd. Vale la pena mencionar que anteriormente Sanno Investors Ltd. era propiedad de Hoteles del Caribe, S. A.

Al 31 de diciembre de 2015, la sociedad mantenía el segmento de la operación de Alquiler de Locales Comerciales. Se escindió esta actividad de negocio a otra compañía de UNESA, a partir del 1 de enero de 2016, como un proceso de restructuración de las unidades de negocio.

B. Pacto Social y Estatuto

1. No hay disposiciones en el pacto social ni en los estatutos que establezcan acuerdos especiales o condiciones particulares con directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.
2. No hay cláusulas del pacto social o de los estatutos que otorgue a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores la facultad para votar por una compensación para sí mismo o para cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; y no se ha establecido un número mínimo de acciones para ser director o dignatario.
3. No hay acción necesaria para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones que sean más exigentes que las requeridas por la Ley.
4. Las asambleas ordinarias y las extraordinarias de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) pueden ser convocadas por el presidente, por la Junta directiva, como también cuando así lo soliciten los accionistas que sean dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto. La asamblea ordinaria de UNESA se celebra una vez al año, mientras que las extraordinarias serán convocadas a requerimiento por temas específicos.
5. No hay restricciones en los derechos para ser propietario de valores. En el caso de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto se regirán por las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social de UNESA.
6. No hay cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.
7. No hay condiciones impuestas por el pacto social sobre modificaciones al capital que sean más rigurosas que las requeridas por Ley.



C. Descripción del Negocio

SUCASA es dueña del 100% de las acciones de dos sociedades subsidiarias que, considerando la naturaleza y afinidad de sus actividades y servicios, se ubican bajo las unidades de negocios de Viviendas y Hoteles.

1-VIVIENDAS

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida como SUCASA, es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde el año de 1967 a la construcción y venta de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos.

Desde el año 1990 nos dedicábamos a la venta y arrendamiento de equipo pesado y liviano para la construcción, bajo la marca COAMCO. Esta actividad fue rentable durante sus primeros años, pero a partir del 2016, se produjo una reducción importante en la demanda por nuestros equipos y servicios. Esto fue el resultado de la terminación de los trabajos de la ampliación del canal, y por la baja que se dio en los volúmenes de construcción de infraestructuras públicas y proyectos privados durante esos años. Como consecuencia de esa situación se tomó la decisión estratégica de reducir nuestra participación en la actividad de venta y alquiler de equipos, y concentrar a COAMCO en el otorgamiento de servicios, y en la manufactura de productos requeridos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas. A partir del año 2019 los resultados de esas actividades se reflejan bajo la unidad de Viviendas.

2-HOTELES

Estimulados por los beneficios fiscales que otorgaba la ley número 8 aprobada el 14 de junio del año 1994, para promover las actividades turísticas, tomamos la decisión de participar en el negocio hotelero. Hoteles del Caribe, S.A. se dedica a la operación de hoteles en la república de Panamá. Inicialmente los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá operaban bajo la cadena norteamericana Country Inns & Suites.

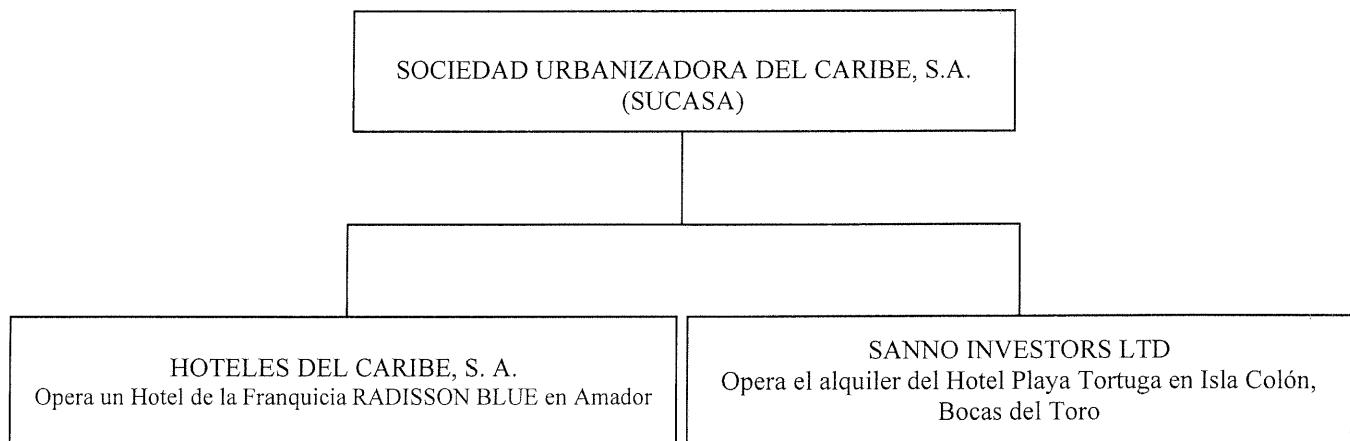
El Hotel Amador que está ubicado en el sector de Amador, donde funciona un restaurante Friday's, inició operaciones en el mes de septiembre del año 2001. En el mes de noviembre de 2012 se completó la construcción de un nuevo anexo al Hotel de Amador correspondiente a una torre con facilidades de salones, comedor y 96 habitaciones adicionales.

En el mes de junio del año 2008 inició operaciones el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón, en Bocas del Toro, el cual no opera bajo ninguna franquicia. Desde el mes de mayo 2022, este hotel está bajo un acuerdo de alquiler con opción a compra, que incluye una inversión económica importante en sus infraestructuras.

Al vencerse el contrato con la cadena Country Inns & Suites, se tomó la decisión de afiliar el hotel de Amador bajo la franquicia Radisson. A partir del 12 de julio de 2018, dicho hotel comenzó a operar bajo el nombre de "Radisson Hotel Panamá Canal".

76

D. Estructura Organizativa



E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos del Grupo SUCASA tenían un valor de B/. 143,667,926 al 31 de diciembre de 2024, un aumento sobre lo que reflejamos el año anterior, que sumaba B/.126,971,971. Este aumento 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.

Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

Propiedades de Inversión y Terrenos: B/. 129,066,709.

Inmuebles, mobiliarios y equipos para el desarrollo de actividades propias: B/. 14,601,217.

F. Información para el Mercado

El 18 de noviembre de 2024, Fitch Ratings ratificó las calificaciones nacionales a largo plazo de Unión Nacional de Empresas, S.A. (Unesa) y su subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe (Sucasa) en A-(pan), así como la calificación nacional de corto plazo de Sucasa en F1(pan). Al mismo tiempo, afirmó las calificaciones de los Programas de Bonos Corporativos en A(pan), y la calificación de corto plazo de F1(pan) a los Programas Rotativos de Valores Comerciales Negociables (VCN). La perspectiva de las calificaciones de largo plazo es estable.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2024, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 1.79 (Activo Circulante/ Pasivo Circulante), inferior al 1.88 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/.10,415,174, reflejando una disminución de B/.4,769,520 (-31.41%) al compararlo con los B/.15,184,694 que teníamos al año anterior.

Los valores de las construcciones en proceso y viviendas terminadas sumaron al 31 de diciembre de 2024 B/.77,430,610, comparado con los del 31 de diciembre de 2023 que sumaban B/.86,688,230, lo cual representó una disminución de B/.9,257,620 (-10.68%). Esta disminución corresponde al aumento en entregas durante este año.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de diciembre de 2024 sumaban B/.5,062,097 y corresponden 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, lo cual refleja una disminución de B/.2,383,246 (-32.01%) que se da también por el aumento en entregas durante el año. 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 del Pasivo Corriente al 31 de diciembre de 2024 era de B/.58,200,849 lo cual representó una disminución de B/.5,119,654 (-8.09%) comparado al del 31 de diciembre de 2023. Esta disminución en el pasivo corriente principalmente a la reducción en la deuda financiera corriente. Entre los principales cambios destaca una reducción en las cuentas por pagar afiliadas, reflejando menores compromisos con partes relacionadas, y por otro lado la cuenta de terrenos por pagar registró un incremento debido a nuevas adquisiciones de terrenos que aún están pendiente de liquidación.

Al 31 de diciembre de 2024 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.27,530,777, representando una disminución de B/.1,125,382 (-3.93%) comparado al 31 de diciembre de 2023.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de diciembre de 2024 ascendió a la suma de B/.4,658,512, reflejando un aumento de B/.2,156,189 (86.17%) 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 diciembre de 2024 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.161,422,247, reflejando un leve aumento de B/.1,062,734 (0.66%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre de 2023, que corresponde a la diferencia entre la utilidad neta del trimestre y los dividendos declarados.

La razón deuda/patrimonio fue de 0.73, mientras que el año anterior fue de 0.80. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de SUCASA.



C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Durante 2024, los resultados de nuestras unidades de negocio se han visto afectadas por factores como los altos niveles de desempleo e informalidad que enfrenta el país, situación que presiona la capacidad de generación de ingresos del Grupo a nivel local. Adicionalmente, la inflación y las altas tasas de interés han provocado el aumento de los costos de producción de nuestras unidades de negocio, además de reducir la capacidad de consumo de nuestros clientes. A pesar de estos factores, los ingresos totales para 2024 sumaron B/.73,547,374 lo cual representó una disminución de B/.25,825,158 (-25.99%) al compararlos con los del año anterior, que ascendieron a B/.99,372,532.

Asimismo, al finalizar 2024 nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta acumulada de B/.5,064,171, mientras que la del año anterior fue de B/.7,494,390, reflejando una disminución de B/.2,430,219 (-32.43%). La unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por las de hoteles, que tuvo pérdidas durante 2024.

Durante 2024 las utilidades netas consolidadas de SUCASA reflejaron un margen positivo de 6.89%, comparado con el año anterior que tuvo margen positivo de 7.54%. 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 costos operativos y sobre los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al 2024 ascendieron a B/.69,337,850, reflejando una disminución de B/.25,714,482 (-27.05%) al compararlas con las del año anterior. Se consideran viviendas vendidas aquellas que logran entregarse a sus compradores durante el transcurso del año.

Aunque mejoraron durante 2023, las entregas se vieron afectadas en los últimos meses del año debido a la movilidad restringida causada por los cierres de vías. Adicionalmente, se ha comenzado a sentir 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 94.28% del total de los ingresos de SUCASA, correspondientes a 2024.

El número de viviendas entregadas durante el año 2024 sumó 743 unidades, lo cual representó una disminución de 322 casas sobre la cantidad entregada el año anterior. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2024 fue de B/. 92,386.82 lo cual representó un aumento de B/.20,045.76 al compararlo con el valor promedio de las unidades vendidas durante el año anterior.

Durante 2024 vendimos viviendas con valores entre B/. 54,200.91 y hasta B/. 174,629.17, en 20 proyectos diferentes ubicados en la provincia de Panamá, con precios menores a los B/. 180,000, cubiertos bajo la ley de intereses preferenciales. SUCASA continúa concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja la mayor demanda.



Al cierre de este año, la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.6,538,863, reflejando una disminución de B/.2,005,284 (-23.47%) comparado con el año anterior. La actividad tuvo un margen positivo de 9.43%, mientras que durante el año anterior fue de 8.99%. El margen de la unidad de vivienda ha venido reduciéndose durante los últimos años debido a la presión sobre los precios por la alta oferta de inventario inmobiliario y la desaceleración económica, lo cual afectaba la capacidad de compra de los clientes. 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, y, durante los últimos años, el aumento significativo en el costo de materiales de construcción. Estos elementos han confluído en la compresión de los márgenes de la unidad, ya que sigue existiendo una presión en los costos operativos y precios de las viviendas y apartamentos que construimos.

HOTELES

Al finalizar 2024 se mantuvieron operando 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 2024 con ingresos de B/.4,209,524 lo cual representó una disminución de B/.110,676 (-2.56%) al compararlos con los del año anterior. Los ingresos de los hoteles representaron el 5.72% del total de los ingresos de SUCASA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (B/-1,474,692), representando un aumento de (40.48%) sobre la del año anterior. Durante los últimos años, 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.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Se prevé que, en los próximos períodos, tanto la situación económica del país como los resultados de UNESA sigan mejorando a medida que se superen desafíos macroeconómicos internacionales y otros propios de los sectores en los que operamos. No obstante, esta recuperación dependerá en gran medida de la estabilización del mercado laboral, ya que la afectación en los ingresos de gran parte de la población ha reducido la capacidad de consumo, lo que impacta directamente en los ingresos de nuestras unidades de negocio.

La economía panameña se encuentra en un proceso de transición tras el cierre de la mina de cobre en Donoso a finales de 2023, que representaba alrededor de 2.5% del PIB, la recuperación de las operaciones del Canal de Panamá tras un buen año pluvial en 2024, y unas finanzas públicas debilitadas con un alto déficit fiscal. Las proyecciones para el 2025 indican que el crecimiento del PIB se sitúa en torno al 4% según el MEF, mientras que analistas internacionales, como JP Morgan y Moody's, estiman una expansión entre el 4% y el 5,2%; en contraste, la CEPAL ha ajustado su estimación a un 3,1%. A su vez, la consultora local INDESA estima un crecimiento de 3.6% del PIB, en una proyección ajustada en febrero del año corriente. Esta variación refleja la cautela frente a factores globales y a desafíos internos. Panamá ha logrado sostener su crecimiento gracias a un modelo diversificado basado en servicios (logística,



financieros, turismo) y en sectores emergentes como la industria y la construcción, lo que resulta crucial para mitigar los impactos de shocks externos y promover un desarrollo equilibrado a largo plazo.

En cuanto al mercado laboral, hacia finales de 2024 se ha notado un debilitamiento mayor de las contrataciones lo que elevó el desempleo a 9.3% en octubre según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). Las estimaciones todavía prevén una reducción del desempleo por debajo de 8.5% para 2025. Esta proyección asume la implementación de medidas de estímulo económico y programas de formalización laboral destinados a mitigar los efectos de la desaceleración y del cierre de sectores tradicionales. Sin embargo, a pesar de esta reducción en la cifra, la calidad del empleo y la elevada informalidad, la cual se mantiene en 49% de la población económicamente activa, continúan siendo desafíos críticos para lograr un desarrollo económico sostenible.

El balance del Sector Público No Financiero, que incluye el gobierno central, las empresas públicas y agencias autónomas como la CSS, marcó un déficit fiscal en 2024 de \$6,416 millones o de 7.3% comparado con el PIB estimado. Esto representa un incremento importante frente al déficit registrado en 2023 de \$3,270 millones o 3.9% del PIB. A su vez, los ingresos totales disminuyeron \$1,031 millones (-7.1%) a \$13,610 millones lo que refleja una debilidad en la situación económica general.

El proyecto de Presupuesto General del Estado para 2025 se presentó con un monto de B/. 30,111 millones, lo que supone una leve reducción en comparación con el presupuesto del año anterior. Este ajuste tiene como objetivo contener un déficit fiscal, racionalizando el gasto público y liberando recursos para inversiones estratégicas en infraestructura y servicios.

Por otra parte, la necesidad de una reforma profunda en la CSS es fundamental para asegurar su sostenibilidad a largo plazo. La falta de acuerdos definitivos genera incertidumbre en el mercado, lo que puede afectar tanto el consumo interno como la inversión extranjera. De igual forma, la paralización de la Mina Cobre Panamá ha tenido consecuencias importantes en la reducción de ingresos y empleo, por lo que su reestructuración y la búsqueda de alternativas para mitigar el impacto son retos que el gobierno debe abordar con urgencia.

En línea con la debilidad fiscal que enfrenta el Estado, el riesgo país medido a través de la prima de riesgo de los bonos soberanos de Panamá sobre el rendimiento del bono equivalente del Tesoro de Estados Unidos se ha elevado por encima de sus pares con calificación de riesgo crediticia como Perú y Chile. A la fecha, la prima de riesgo se mantiene incluso por encima de República Dominicana y Costa Rica, los cuales no cuentan con una calificación de riesgo. En otras palabras, el mercado actualmente está tasando a Panamá como si fuera a perder su calificación. De no poder realizarse reformas al corto plazo que reconduzcan la salud de las finanzas públicas, incluyendo el déficit actuarial de la CSS, es altamente probable que se perdedera la calificación de riesgo. Esto implicará que las tasas de intereses se mantendrán elevadas.

El sector inmobiliario ha sido particularmente afectado por el alza de las tasas de interés registradas globalmente. Por un lado, se ha encarecido el costo de financiamiento de los préstamos interinos, lo que eleva el costo de las construcciones. Por el otro lado, las tasas de interés para créditos hipotecarios residenciales, incluyendo el de interés preferencial se han elevado de 5.25% en 2017 a 5.75% en 2023 a 6.25% en 2024, lo que ha reducido la capacidad efectiva de compra. A su vez, el incremento en el desempleo y alto nivel de informalidad, así como la debilidad de las finanzas públicas, ha generado mayor



cautela de parte de los bancos que han establecido requisitos crediticios más estrictos, lo que también ha debilitado la demanda inmobiliaria. En el caso del segmento de interés preferencial, el impago de parte del Estado de las obligaciones generadas por el subsidio al interés preferencial para la vivienda ha causado que los bancos privados hayan reducido de manera material su participación en el segmento. Por último, existe una alta incertidumbre en el sector sobre la forma que tomará una nueva ley de intereses preferenciales. Con la demora en la definición de la misma, los promotores han retrasado la inversión de recursos en nuevos proyectos a la espera de poder tener claridad sobre el tipo de producto residencial que puede colocar en el segmento de mercado al que apuntará. De la mano de este efecto, las aprobaciones hipotecarias que se están dando para proyectos en construcción están en riesgo dado que estás tendrán que ser recalificadas bajo los criterios que establezca una nueva ley de intereses preferenciales.

El segmento debajo de \$120,000 se redujo un 18.9% durante 2024 y un 24.6% durante el segundo semestre de 2024, según cifras de INDESA. Sin embargo, el segmento por encima de \$120,000 tuvo un año relativamente estable con un decrecimiento de 2.4% en el año completo, pero un incremento de 0.4% en el segundo semestre apoyado especialmente por la venta a compradores extranjeros.

En el sector de la construcción, datos recientes de la Cámara Panameña de la Construcción (Capac) proyectan un crecimiento del 18% para el 2025. Este dato refleja el optimismo del sector, impulsado por iniciativas de inversión pública y privada, la agilización de trámites y la ejecución de proyectos emblemáticos, como el tren Panamá David, la Línea 3 del Metro y mejoras en infraestructura hídrica. Además, políticas como la Ley de Interés Preferencial, que ha beneficiado numerosos proyectos habitacionales durante décadas, y una mayor colaboración público-privada, se espera que permitan recuperar y superar los niveles pre-pandemia. La eficiencia en la obtención de permisos y la reducción de la burocracia son aspectos fundamentales para acelerar la expansión de este sector, que se posiciona como un motor clave del crecimiento económico nacional.

En el sector hotelero y de turismo, las proyecciones indican un crecimiento del 10% al 15% en la hotelería y un incremento del 15% al 20% en el conjunto del turismo para el 2025. Estas estimaciones se fundamentan en análisis de mercado elaborados por consultoras especializadas y en datos oficiales del MEF, complementados por proyecciones de entidades internacionales como Moody's y Barclays. La recuperación post-pandemia, junto con inversiones en infraestructura —por ejemplo, el proyecto de la tercera pista en el Aeropuerto Internacional de Tocumen, con una inversión estimada de \$200 millones—, mejorará la conectividad aérea y facilitará la llegada de turistas, lo que tendrá un efecto positivo en la demanda de alojamiento y otros servicios turísticos en zonas aledañas. Panamá está reforzando su imagen como destino integral, ofreciendo desde turismo cultural y ecológico hasta turismo de aventura y de negocios, lo que atrae a distintos segmentos y promueve un crecimiento sostenido en el sector. Además, la implementación de plataformas digitales para reservas y la mejora en la experiencia del usuario incrementan la competitividad de los hoteles y establecimientos turísticos, optimizando la gestión operativa y elevando los niveles de satisfacción y fidelización de los visitantes.

En resumen, las perspectivas para 2025 muestran un panorama complejo con algunas luces, pero con incertidumbre, en el que la recuperación económica se apoya en la diversificación de sectores y en la ejecución de políticas de consolidación fiscal e inversiones estratégicas. Los sectores de construcción y hotelería y turismo se destacan como motores fundamentales del crecimiento, aunque la estabilidad del mercado laboral, la calidad del empleo y la formalidad siguen siendo retos que deberán abordarse para alcanzar un desarrollo económico sostenible.

Inversiones:

Las inversiones presupuestadas para 2025 están enfocadas principalmente en la compra de nuevos terrenos para asegurar el crecimiento de la actividad de construcción y venta de viviendas proyectada a corto y mediano plazo. En la medida que se realicen la compra de los terrenos proyectados, estas serán financiadas mediante préstamos bancarios, o emisiones de bonos a largo plazo los cuales serían colocados a través de la Bolsa de Valores.

Nuestra estrategia financiera para el año 2025 busca continuar consolidando la solvencia del Grupo UNESA, para hacerle frente a cualquier situación no prevista que afecte a los mercados financieros, y mantener el índice Deuda / Capital por debajo de 1. Además, mantendremos el perfil de nuestra deuda a corto y largo plazo, dentro de los parámetros requeridos para no afectar nuestra calificación de riesgo. El grado de inversión que mantenemos, nos facilita el acceso a los financiamientos requeridos y nos reduce su costo. Para lograr nuestro objetivo financiero estamos implementando las siguientes medidas, a saber:

- 1- Todas las obligaciones financieras deben tener identificado un flujo de caja para su pago.
- 2- De ser requerido, los gastos de capital de trabajo serán financiados con la emisión de VCN, o por préstamos bancarios a corto plazo.
- 3- Las inversiones en activos fijos, o compra de terrenos, serán financiados con préstamos hipotecarios, o la emisión de bonos a largo plazo.
- 4- Las inversiones en compra de terrenos, para mantenerlos en inventario para su desarrollo futuro, podrían financiarse con la venta de acciones comunes tipo B.
- 5- Mantendremos una reserva líquida suficiente, para asegurar el cumplimiento de nuestras obligaciones en caso de que se presenten crisis financieras no previstas.
- 6- El índice de activos corrientes versus pasivos corrientes no debe ser menor de 1.25 veces.
- 7- La deuda a largo plazo solo se utilizará para financiar CAPEX, y no se podrá usar para financiar el flujo de caja ni refinanciar deudas a corto plazo.
- 8- Mantener un balance entre la deuda bancaria y las obligaciones financiadas en el mercado de valores, para no perder nuestra relación con los bancos.
- 9- Nuestras inversiones en bonos y acciones se mantienen disponibles para ser liquidadas en caso de requerirse para hacerle frente a los compromisos financieros.

Los cumplimientos de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno político, económico, financiero y sanitario, permita que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del Grupo SUCASA sobre la tendencia de los negocios para el año 2025, y no como metas específicas por lograr.

Información Relevante:

Mediante la Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012, se exoneran del pago del impuesto de inmuebles hasta por 20 años en las mejoras declaradas para uso residencial con valores de hasta B/. 120,000; por 10 años las mejoras para uso residencial declaradas con valores entre los B/. 120,000 y hasta B/. 300,000. Las mejoras declaradas para uso residencial con valores superiores a B/. 300,000 estarán exoneradas del pago del impuesto de inmuebles por 5 años. Se beneficiarán de esta exoneración de los impuestos de inmuebles aquellas mejoras cuyos permisos de construcción se expidan a partir del 1 de enero de 2012. Mediante la

ley 28 de 8 de mayo de 2012, se estableció que en caso de que la actividad de compra-venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2012 se calculará el impuesto sobre la renta en base a la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; y en caso de viviendas con valores mayores de B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En la venta de propiedades comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. El impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de inscripción de la escritura del traspaso de la propiedad, en el Registro Público, y el beneficio solo se aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010. Además, la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles.

El 25 de septiembre de 2023 se aprobó la ley 399 que modifica y adiciona artículos a la Ley 3 de 1985, que establece el régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dicta otras disposiciones. El tramo preferencial será de 4%, por un período de diez años, en los intereses pagados en las viviendas nuevas con valores entre los B/.45,000. y los B/.80,000; 4%, y por un período de ocho años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/.80,000 y B/.120,000; 2%, y por un período de cinco años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/.120,000 y hasta los B/.150,000; 1.5%, y por un período de cinco años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/.150,000 y los B/.180,000. En el caso de los préstamos para la compra de viviendas nuevas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta B/.45,000, el tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia que se establezca en el tiempo durante el período de vigencia del beneficio hipotecario. Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán ser otorgados hasta el 31 de diciembre de 2025, con excepción de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical cuyo valor sea mayor de B/.120,000, los cuales serán otorgados hasta el 30 de junio de 2024.

La mencionada ley 399 del 25 de septiembre de 2023, también modificó el artículo 4 de la Ley 106 de 1974, que queda así:

Artículo 4. Está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2017 al 1 de agosto de 2025.

El 14 de diciembre de 2014 el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo número 393, que crea un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y además se derogaron los Decretos número 55 y 57. Mediante el nuevo decreto No 393, el estado puede otorgar un aporte de hasta B/. 10,000, por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda la suma de B/. 50,000, excluyendo los gastos legales y de cierre de la transacción. Podrán aplicar a los beneficios de este programa personas o familias de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. En el mencionado decreto se establece también el código de Zona Residencial Bono Solidario (RBS), mediante el cual se definen las características mínimas que deben tener las viviendas para acogerse a los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda (FSV). El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019.

El 31 de julio de 2020 se emitió el Decreto Ejecutivo número 306, que reestructura y actualiza el programa del Fondo Solidario de Vivienda y le da vigencia hasta el 30 de junio de 2024.

Según la reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, se mantuvieron vigentes los incentivos, para el desarrollo de actividades turísticas, otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete # 251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución # 34 del 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del Hotel Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico está exonerado por 15 años del pago de impuesto sobre la renta.

Mediante la ley 23 de 27 de abril de 2015, se aprobaron una serie de medidas que deben adoptar las empresas o personas que desarrollan actividades reguladas para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo, y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Las empresas del grupo UNESA que están reguladas bajo esta ley son Inversiones SUCASA, Inmobiliaria SUCASA, Sociedad Urbanizadora del Caribe S. A., Constructora Corona S. A., Constructora San Lorenzo S. A. y Distribuidores Consolidados S. A.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS

DIGNATARIOS

Guillermo E. Quijano Durán

PRESIDENTE

Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5411
Ingeniero Civil
Catholic University of America, Washington D.C.
Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.
Presidente Cervecería Clandestina, S.A.

Diego E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE Y SECRETARIO

Panameño
Fecha de nacimiento: 18 de febrero de 1982
Apartado Postal: 0823-05416
Teléfono: 302-5433
Licenciado en Economía Internacional
Georgetown University, Washington, D.C.
Maestría en Economía de la Escuela Austríaca
Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, España.
Miembro de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa
Secretario de Cervecería Clandestina, S.A.



Director de Empresa General de Inversiones, S.A.
Miembro de la junta directiva de la Fundación para el Desarrollo de la Libertad Ciudadana – Capítulo local de Transparencia Internacional.
ExPresidente del Consejo Nacional de Periodismo (CNP) 2023-2024
ExVicepresidente regional por Panamá de la Sociedad Interamericana de Prensa (SIP)
Expresidente de Corporación La Prensa, S.A. (2017-2023)

Victor I. Espinosa Pinzón

TESORERO

Panameño
Licenciado en Finanzas, USMA
Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.
Maestría Administración de Negocios.
Universidad Latina de Panamá
Master of Business Administration
Escuela de Negocios Universidad Francisco Marroquín
Master of Management, A.B. Freeman School of Business.
Minor in Entrepreneurship, A.B. Freeman school of Business.
Tulane University.
Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.

DIRECTORES

Guillermo E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Diego E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Fernando A. Cardoze García de Paredes DIRECTOR

Panameño
Fecha de Nacimiento: 18 de febrero de 1969
Avenida Canfield. Aeropuerto Marcos A. Gelabert, Hangar 1-
Teléfono 6674-5580
Licenciado en Administración de Empresas

Chestnut Hill, Massachusetts.
Maestría, Administración de Empresas,
especialización en Finanzas
Tulane University, New Orleans, Louisiana
Fundador y Presidente de Panamá Air Adventures, Inc.
Director de Empresa General de Inversiones S.A.
Director MHC Holdings
Director de Financiera Automotriz, S.A.

José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1967
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 300-3470
Ingeniero Mecánico
Wilkes College, Pennsylvania
Ingeniero Industrial
Florida Internacional University, Florida
Miembro del Comité Nacional de INCAE

Mónica Quijano de Martínez

DIRECTOR

Panameña
Fecha de nacimiento: 28 de diciembre de 1965
Costa Serena- casa 62
Teléfono: 271-5010/6612-7979
Apartado postal: 0823-05416
Licenciada en Arte y Diseño
Hood College, Maryland.

Victor I. Espinosa Pinzón

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

COMITÉ CORPORATIVO

Guillermo E. Quijano Durán

PRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona coordina todas las actividades que desarrollan las unidades productivas y de apoyo del Grupo UNESA

Diego E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE DE VIVIENDA

Ver sección de Directores y Dignatarios

Coordina el desarrollo de nuestros proyectos Inmobiliarios dándole seguimiento a su cronograma de ejecución desde su diseño hasta su entrega.

Coordina el Comité de Investigación y Desarrollo que se encarga de investigar los diferentes proyectos de viviendas que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar y definir los sectores y el nivel de los nuevos proyectos que debemos construir. También se encarga de coordinar la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

GERENTES Y EJECUTIVOS

Carlos E. Fonseca P.

GERENTE COMERCIAL DE VIVIENDAS

Panameño

Licenciado en Finanzas

Florida State University

Maestría en Administración de Empresas

University of Louisville

Está a cargo del departamento que se encarga de la venta de viviendas y apartamentos, incluyendo su tramitación y entrega al cliente. Coordina los servicios de atención a los clientes, y la administración de los P.H.

Abraham De La Barrera

GERENTE DE CONSTRUCCIÓN

Panameño

Ingeniero Civil

Universidad Santa María La Antigua

Post Grado en Alta Gerencia

Universidad Tecnológica de Panamá

Maestría Ingeniería Industrial con especialización en Administración de Proyectos.

Universidad Tecnológica de Panamá

Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Fernando Machado

DIRECTOR OPERACIONES HOTELES

Panameño

Licenciado en Administración de Empresas

con énfasis en Finanzas
Texas University. Austin, Texas
Maestría en Administración de empresas
Nova Southeastern University
Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles ubicados en Amador y El Dorado en la ciudad de Panamá, y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.

Eric Herrera

GERENTE ADMINISTRATIVO

Panameño
Licenciado en Contabilidad
Universidad de Panamá
Master of Business Administration
Escuela de Negocios. Universidad Francisco Marroquin.
Master of Management, A.B. Freeman School of Business.
Minor in Entrepreneurship A.B. Freeman School of Business.
Tulane University
Contador Público Autorizado
Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.

Víctor I. Espinosa

GERENTE FINANCIERO

Ver sección de Dignatarios

José Raúl Varela

GERENTE DE COMPRAS

Panameño
Arquitecto
Universidad de Panamá
Licenciado en Turismo, ULACIT
Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, repuestos, y servicios, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.

Martha Rodriguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

Panameña
Maestría en desarrollo del Recurso Humano University of Louisville/ Panamá.
Licenciada en Psicología
Universidad Santa María la Antigua.
Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal requerido por las diferentes unidades de negocios del grupo UNESA.

Mónica Quijano de Martínez

GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS

Panameña

Licenciada en Arte y Diseño

Hood College, Maryland

Se encarga de la decoración de las casas modelos y de la programación y desarrollo de eventos en nuestros proyectos de viviendas.

Arisema de González

GERENTE DE SISTEMAS

Panameña

Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas

Universidad Santa María La Antigua

Es la persona responsable del Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.

Alberto Castillero

OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Panameño

Lic. en Derecho y Ciencias Políticas

Universidad Latinoamericana de Comercio Exterior

Maestría en Administración de Recursos Humanos

Universidad de Panamá

Maestría en Docencia Superior

Universidad Latina de Panamá

Es la persona encargada de asegurar el cumplimiento de las normas, controles y reportes requeridos por la Ley 23, de 27 de abril de 2015, referente al blanqueo de capitales; financiamiento del terrorismo; y proliferación de armas de destrucción masiva.

AUDITORES:

KPMG

Apartado Postal 0816-1089

Panamá 5, R. de Panamá.

Teléfono: 263-5677

Telefax: 263-9852

Internet: www.kpmg.com.pa

Socio a cargo: Merwin Ramírez

26

COMPENSACIONES:

A los ejecutivos se les reconoció durante el año 2024 la suma de B/. 1,740,887 como salarios, gastos de representación, aporte de plan colectivo de jubilación, bonificaciones y primas. La empresa cuenta con un plan de compensación anual que incluye bonificaciones y primas producción para sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo. Estos pagos se realizan durante el segundo trimestre del año siguiente, cuando ya se conocen los resultados auditados del año anterior.

Además, se pagaron como dietas a los ejecutivos B/. 18,000 y se realiza una reunión trimensual a menos que se presente una situación imprevista que afecte a la empresa, y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. De esta manera, el total de dietas y remuneraciones pagadas en el año 2024 sumaron B/. 1,758,887.

EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre de 2024 contábamos con 250 colaboradores. De este total, 87 trabajan en los Hoteles. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

IV. ACCIONISTAS COMUNES

Es una subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.

V. TRATAMIENTO FISCAL:

De conformidad con el artículo 44 del Decreto de Gabinete No.247, del 16 de julio de 1970, tal como quedó reformado por el Decreto de Gabinete No.30, del 24 de febrero de 1972 y o la Ley # 31 del 30 de diciembre de 1991 para efectos del Impuesto sobre la Renta, de Dividendos y Complementario, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de bonos, acciones, y demás valores emitidos por entidades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores. La empresa Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA), y su subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. están registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores. Los Valores Comerciales Negociables emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y los bonos corporativos emitidos por dicha empresa que fueron vendidos a través de la bolsa de valores, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

De conformidad con el artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por medio del cual se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que resulten de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores), siempre y cuando dicha enajenación se dé a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Igualmente ocurre con los intereses ganados por Bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que fueron colocados inicialmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado. No obstante, lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 701 (c) del código Fiscal. en el caso de ganancias obtenidas por la enajenación de valores, en donde dicha enajenación no se realice a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el

contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará un impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del 10%. Según la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, si los bonos no fueron colocados originalmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, los intereses que paguen a los tenedores causarán un impuesto sobre la renta del 5% el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

1. Acciones Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A. (SUCASA)

Acciones comunes con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,100; emitidas y en circulación 840,100. Acciones 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.

2. Títulos de Deuda Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Monto autorizado	Monto emitido	Listado bursátil
1. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$12,000,000	US\$8,396,794	B.V.P.
2. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$10,000,000	US\$1,300,000	B.V.P.
3. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$5,000,000		B.V.P.
4. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$17,000,000	US\$9,300,000	*****
5. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$25,000,000	US\$8,800,000	B.V.P.
6. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$20,000,000	US\$17,291,078	B.V.P.
7. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$45,000,000	US\$34,181,571	B.V.P.

(1) Mediante resolución CNV 270-06 la Comisión Nacional de Valores el día 30 de noviembre de 2006, autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Al 31 de diciembre de 2024 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$8,396,794.

(2) Mediante resolución CNV 221-05 la Comisión Nacional de Valores el día 21 de septiembre de 2005 autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$10,000,000. Estos VCN serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada

conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2024 el valor total de los VCN emitidos y en circulación era de US\$1,300,000.

(3) Mediante resolución CNV 40-2006 la Comisión Nacional de Valores el día 22 de febrero de 2006 la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$5,000,000. Estos VCN serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN privados. Cada serie de VCN que se emitan tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2024 no teníamos en circulación VCN de esta emisión.

(4) Mediante resolución CNV 257-05 la Comisión Nacional de Valores el día 20 de octubre de 2005, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$17,000,000. Los VCN serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2024 el monto de VCN en circulación sumaba US\$9,300,000.

(5) Mediante resolución CNV 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$25,000,000. Los VCN se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN, según determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2024 teníamos VCN en circulación por un valor de US\$8,800,000.

(6) Mediante resolución CNV 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer períodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2024 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$17,291,078.

(7) Mediante la resolución SMV 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores, autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de una emisión de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las

series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para unas o más series de los bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizarán para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquiera otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de diciembre de 2024 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$34,181,571.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Resultados (B/.)	dic-2024	dic-2023	dic-2022	dic-2021	dic-2020
Ventas totales	73,547,374	99,372,532	81,140,524	90,659,486	54,707,116
Ganancia bruta en ventas	20,753,278	22,485,084	19,775,981	23,837,740	17,044,233
Margen de Ganancia Bruta	28.22%	22.63%	24.37%	26.29%	31.16%
Otros ingresos en operaciones	3,242,043	3,803,312	2,684,838	2,030,994	978,486
Gastos generales y administrativos	15,530,007	15,045,939	15,157,753	13,641,887	12,737,952
Otros ingresos (egresos) financieros	(1,501,717)	(1,394,184)	(1,496,468)	(1,991,957)	(1,638,277)
Utilidad Neta	5,064,171	7,494,390	3,869,612	8,362,884	2,483,498
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	6.03	8.92	4.61	9.95	2.96
Depreciación y amortización	(2,097,383)	(2,280,169)	(2,451,175)	(2,706,866)	(3,289,390)
Balance General (B/.)	dic-2024	dic-2023	dic-2022	dic-2021	dic-2020
Activo circulante	104,280,562	118,992,760	112,107,978	112,909,410	123,252,994
Activos totales	280,018,808	289,010,352	289,359,760	277,399,615	280,063,444
Pasivo circulante	58,200,849	63,320,503	64,385,494	62,813,979	66,746,431
Deuda a Largo Plazo	60,395,712	65,330,336	69,209,000	58,189,982	61,494,506
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	162,169,115	161,104,944	156,510,554	157,140,942	151,478,058
Total de Patrimonio	161,422,247	160,359,513	155,765,266	156,395,654	151,822,507
Razones Financieras (B/.)	dic-2024	dic-2023	dic-2022	dic-2021	dic-2020
Dividendo / Acción	5.05	5.31	6.06	2.18	1.43
Deuda Total / Patrimonio	0.73	0.80	0.86	0.77	0.84
Capital de Trabajo	46,079,713	55,672,257	47,722,484	50,095,431	56,506,563
Razón Corriente	1.79	1.88	1.74	1.80	1.85
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	5.64	8.06	4.88	6.14	3.23

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



III. PARTE INFORMES FINANCIEROS

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

IV. 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 encuentran en la página web de Grupo UNESA.

V. PARTE ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO

Se adjunta al presente informe los Estados Financieros Anuales del Fideicomiso.

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

VI. PARTE DECLARACIÓN JURADA

Se adjunta al presente informe la Declaración Jurada de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.

VII. PARTE CALIFICACIÓN DE RIESGO

Se adjunta al presente informe el informe de actualización de la Calificación de Riesgo de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.

VIII. PARTE DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 31 de marzo de 2025.



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 diciembre de 2024

(Con el informe de los Auditores Independientes)

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



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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

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

Anexo

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





KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (el “Grupo”), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2024, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha 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).

Base de la Opinión

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

Asunto de énfasis

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

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Valuación de los inventarios de viviendas

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

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los inventarios del Grupo, que principalmente comprenden unidades de viviendas terminadas por la suma de B/.36,284,245 son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto de realización de los inventarios de unidades de viviendas terminadas se lleva a cabo en cada fecha de reporte, así como de los costos incurridos, utilizando como referencia el precio de venta actual.

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

Reconocimiento de ingresos

Véanse las Notas 3 (l) y 22 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Verificamos el precio de venta de viviendas vendidas en cada proyecto y comparamos con otras compañías de bienes raíces a nivel nacional con el precio de venta estimado de viviendas en el inventario.
- Verificamos el costo de las viviendas que se mantienen en el inventario, considerando el costo adicional estimado para realizar la venta de la vivienda, y comparamos con el precio de venta actual de viviendas vendidas en cada proyecto.

El ingreso por ventas de viviendas es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Hay un riesgo de que las ventas de viviendas no estén presentadas conforme al cumplimiento de todos los criterios contables para el reconocimiento de ingresos del Grupo durante el año 2024.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Verificamos el entendimiento de los controles sobre el diseño y la implementación del proceso de ventas de viviendas.
- Efectuamos pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada de las ventas de viviendas y verificamos la firma del contrato de compra-venta, carta de compromiso bancario, pago del abono inicial y recepción de la unidad de vivienda por el cliente.
- Inspeccionamos los asientos de diario para detectar cualquier ajuste inusual hecho a las cuentas de ventas de viviendas y evaluamos su aplicabilidad y exactitud.
- Verificamos que los ingresos por ventas de viviendas fuesen reconocidos en el período contable correspondiente aplicando la prueba de corte al cierre del año, y evaluamos que los criterios contables para su reconocimiento se hayan cumplido, con base en la evidencia relevante.

Otro Asunto – Información Suplementaria

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

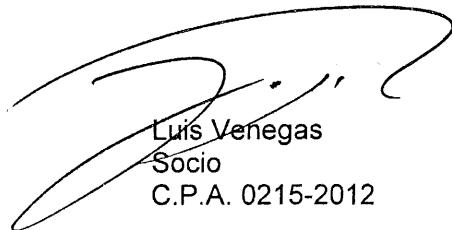
Otros requerimientos legales de información

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

- La dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en el territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Venegas.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de grupo a la que se refiere este informe, está conformado por Merwin Ramírez, Socio y Vladimir Cedeño, Gerente.

KPMG

Panamá, República de Panamá
28 de marzo de 2025



Luis Venegas
Socio
C.P.A. 0215-2012

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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

Activos	Nota	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6	10,415,174	15,184,694
Cuentas por cobrar:			
Clientes	26	5,062,097	7,445,343
Partes relacionadas	5	28,697,963	39,698,253
Varias		3,342,092	515,246
		37,102,152	47,658,842
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	26	(23,217)	(33,285)
Cuentas por cobrar, neto		37,078,935	47,625,557
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	36,284,245	34,280,358
Costos de construcción en proceso	7	41,146,365	52,407,872
Terrenos	13, 14	5,870,891	6,149,771
Materiales, repuestos y otros		823,836	1,286,685
Total de inventarios		84,125,337	94,124,686
Gastos e impuestos pagados por adelantado	9	1,249,962	1,647,230
Propiedades de inversión, neto	10, 13, 14	129,066,709	111,364,482
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	11, 13, 14	14,601,217	15,607,489
Activos por derecho de uso	12	1,630,781	1,739,897
Otros activos	18, 25	1,850,693	1,716,317
Total de activos		280,018,808	289,010,352

Las notas de la página 11 a la 53 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Pasivos	Nota	2024	2023
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5, 13, 25	26,181,118	29,162,830
Terrenos por pagar	10	15,340,938	0
Cuentas por pagar:			
Proveedores	15	4,658,512	5,464,128
Partes relacionadas	5	4,134,023	21,349,007
Dividendos por pagar	5	298,011	538,011
Otras	16	605,212	697,615
Total de cuentas por pagar		<u>9,695,758</u>	<u>28,048,761</u>
Gastos acumulados por pagar		1,842,003	1,744,705
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		293,295	409,036
Depósitos recibidos de clientes	8	2,606,658	3,382,740
Pasivos por arrendamientos	17	2,368,409	2,661,537
Impuesto sobre la renta por pagar		85,957	0
Otros pasivos		111,353	215,188
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	14, 25	59,869,443	62,719,382
Prima neta de costos de emisión		201,629	306,660
Bonos por pagar, neto		<u>60,071,072</u>	<u>63,026,042</u>
Total de pasivos		<u>118,596,561</u>	<u>128,650,839</u>
Patrimonio			
Acciones comunes nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas, emitidas y en circulación 840,100 en 2024 y 2023		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		162,169,115	161,104,944
Impuesto complementario		(1,091,317)	(1,089,880)
Escisión en la inversión		(532,981)	(532,981)
Total del patrimonio		<u>161,422,247</u>	<u>160,359,513</u>
Compromisos y contingencias	23		
Total de pasivos y patrimonio		<u>280,018,808</u>	<u>289,010,352</u>

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

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ventas de bienes y servicios	21, 22	73,547,374	99,372,532
Costos de las ventas	5, 21	52,794,096	76,887,448
Ganancia bruta en ventas		20,753,278	22,485,084
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios a partes relacionadas	5	1,642,346	1,965,548
Ingresos por alquiler		403,360	409,947
Otros ingresos operacionales		1,196,337	1,427,817
Total de otros ingresos		3,242,043	3,803,312
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 18, 19	15,530,007	15,045,939
Resultados de las actividades de operación		8,465,314	11,242,457
Costos financieros, neto:			
Intereses sobre depósitos a plazo fijo		335,027	197,027
Intereses sobre financiamientos bancarios	5	(724,747)	(827,517)
Intereses sobre bonos		(974,028)	(658,109)
Amortización de costos de emisión de bonos		(137,969)	(105,585)
Total de costos financieros, neto		(1,501,717)	(1,394,184)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		6,963,597	9,848,273
Impuesto sobre la renta	20	(1,899,426)	(2,353,883)
Utilidad neta		5,064,171	7,494,390
Utilidad neta por acción		6.03	8.92

Las notas de la página 11 a la 53 son parte integral de estos estados financieros

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Escisión en la inversión</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2023		840,100	71,718	(34,388)	156,510,554	(1,089,737)	(532,981)	155,765,266
Resultados integrales:		0	0	0	7,494,390	0	0	7,494,390
Utilidad neta		0	0	0	7,494,390	0	0	7,494,390
Total de los resultados integrales		0	0	0	0	0	0	0
Contribuciones y distribuciones								
Impuesto complementario	27	0	0	0	0	(143)	0	(143)
Dividendos declarados		0	0	0	(2,900,000)	0	0	(2,900,000)
Total de contribuciones y distribuciones		0	0	0	(2,900,000)	(143)	0	(2,900,143)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		840,100	71,718	(34,388)	161,104,944	(1,089,880)	(532,981)	160,359,513
Saldo al 1 de enero de 2024		840,100	71,718	(34,388)	161,104,944	(1,089,880)	(532,981)	160,359,513
Resultados integrales:		0	0	0	5,064,171	0	0	5,064,171
Utilidad neta		0	0	0	5,064,171	0	0	5,064,171
Total de los resultados integrales		0	0	0	0	0	0	0
Contribuciones y distribuciones								
Impuesto complementario	27	0	0	0	0	(1,437)	0	(1,437)
Dividendos declarados		0	0	0	(4,000,000)	0	0	(4,000,000)
Total de contribuciones y distribuciones		0	0	0	(4,000,000)	(1,437)	0	(4,001,437)
Saldo al 31 de diciembre de 2024		840,100	71,718	(34,388)	162,169,115	(1,091,317)	(532,981)	161,422,247

Las notas de la página 11 a la 53 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

	Nota	2024	2023
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		5,064,171	7,494,390
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	10, 11	2,097,383	2,280,169
Amortización de prima de emisión de bonos		(126,675)	(41,325)
Amortización de activos por derecho de uso	12	109,116	109,117
Costos financieros, netos		1,501,717	1,394,184
Gasto de intereses por arrendamientos		3,393	3,612
Impuesto sobre la renta	20	1,899,426	2,353,883
Ganancia en venta de inversiones en bonos		(16,158)	(7,292)
Ganancia en venta de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto		(9,500)	(100,031)
		<u>10,522,873</u>	<u>13,486,707</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar clientes y varias		(453,668)	(3,619,191)
Inventarios		16,384,145	17,248,338
Otros activos, gastos pagados por adelantado y depósitos en garantía		(73,045)	(574,747)
Cuentas y gastos acumulados por pagar		(804,114)	(1,880,507)
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(879,917)	(364,162)
Efecto generado por las actividades de operación		<u>24,696,274</u>	<u>24,296,438</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(1,489,350)	(2,215,243)
Intereses pagados		(4,579,925)	(4,827,598)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>18,626,999</u>	<u>17,253,597</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		335,027	197,027
Producto de la venta de inversiones en bonos		29,017	13,142
Adquisición de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo	11	(1,211,341)	(1,363,995)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(5,861,487)	(800,905)
Producto de la venta de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo		9,500	100,034
Cambio en cuentas por cobrar a otras partes relacionadas		11,000,290	495,520
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>4,301,006</u>	<u>(1,359,177)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pagos de pasivos por arrendamientos	17	(634,670)	(412,729)
Pagos de préstamos y valores por pagar	13	(31,946,298)	(47,512,631)
Producto de préstamos y valores por pagar	13	28,964,586	31,165,946
Producto de pasivos por arrendamientos		341,542	718,033
Cambio neto en cuentas por pagar a partes relacionadas	5	(17,214,984)	4,662,791
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	14	5,129,000	16,400,000
Pagos de costos de emisión de bonos		(116,325)	(146,492)
Pago de impuesto complementario		(1,437)	(143)
Bonos redimidos y abonos	14	(7,978,939)	(6,197,418)
Dividendos pagados	27	(4,240,000)	(4,462,500)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>(27,697,525)</u>	<u>(5,785,143)</u>
(Disminución) aumento del efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		(4,769,520)	10,109,277
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>15,184,694</u>	<u>5,075,417</u>
		<u>10,415,174</u>	<u>15,184,694</u>

Las notas de la página 11 a la 53 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 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).

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 28 de marzo de 2025.

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(e) Uso de estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF 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 a la fecha de presentación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero, 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 de Contabilidad NIIF, 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.

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

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) 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 por segmentos
- p. Fondo de cesantía y prima de antigüedad
- q. Arrendamientos
- r. Uniformidad en presentación
- s. Normas de contabilidad emitidas aún no vigentes.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(a) Base de consolidación

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

(b) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - 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 períodos 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 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.

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.

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(c) 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.

(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.

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

(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.

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	3 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

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

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;

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(j) Dividendos

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

(k) Provisiones

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

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

Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos

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

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.

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

(n) Impuesto sobre la renta

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

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

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

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 por segmentos

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

Los resultados de los segmentos que se reportan al Ejecutivo Principal del Grupo incluyen elementos directamente atribuibles a un segmento, así como los que se pueden asignar de manera razonable. Los elementos no asignados, 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.

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

(q) Arrendamientos

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

i. Como arrendatario

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

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

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

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de 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;

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

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

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por 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.

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.

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

(r) Uniformidad en presentación

Algunas cifras fueron modificadas en la presentación del estado consolidado de situación financiera reportados al 31 de diciembre de 2023, para efecto de comparabilidad con el año 2024. Este cambio en la presentación no tuvo ningún impacto en los resultados de las operaciones del Grupo.

(s) Normas de contabilidad emitidas aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

NIIF 18 Presentación y Revelación en los Estados Financieros

La NIIF 18 reemplazará la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y aplica a los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2027. Esta nueva norma introduce los siguientes nuevos requerimientos clave:

- Se requiere que las Compañías clasifiquen todos los ingresos y gastos en cinco categorías en el estado de resultados, llamadas las categorías de operación, inversión, financiamiento, operaciones discontinuadas e impuesto sobre la renta. Las Compañías también deben presentar un subtotal de utilidad o pérdida operativa recientemente definido. La utilidad o pérdida neta de las Compañías no cambiará.
- Las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MDG) se revelarán en una sola nota en los estados financieros.
- Se proporciona una guía mejorada sobre cómo agrupar la información en los estados financieros.

Además, todas las Compañías deben utilizar el subtotal de la utilidad o pérdida operativa como punto de inicio para el estado de flujos de efectivo al presentar los flujos de efectivo operativos según el método indirecto.

El Grupo todavía está en el proceso de evaluar el impacto de esta nueva norma, particularmente con respecto a la estructura del estado de resultados del Grupo, el estado de flujos de efectivo y las revelaciones adicionales requeridas para los MDG. El Grupo también está evaluando el impacto en la forma en que se agrupa la información en los estados financieros, incluso para los elementos actualmente designados como "otros".

Otras Normas de Contabilidad

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

- Ausencia de convertibilidad (Modificaciones de la NIC 21)
- Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7)

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:

	2024	2023
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	10,415,174	15,184,694
Cuentas por cobrar a clientes	5,062,097	7,445,343
Cuentas por cobrar varias	3,342,092	515,246
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(23,217)	(33,285)
 Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	36,284,245	34,280,358
Costos de construcción en proceso	41,146,365	52,407,872
Terrenos	5,870,891	6,149,771
Materiales, equipo, repuestos y otros	823,836	1,286,685
	<u>84,125,337</u>	<u>94,124,686</u>
Gastos pagados por adelantado	1,249,962	1,647,230
Activos por derecho de uso	109,117	108,846
Total activos corrientes	<u>104,280,562</u>	<u>118,992,760</u>
 Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	20,546,712	22,381,712
 Bulos por pagar	6,984,065	6,274,447
Prima neta, de costos de emisión	<u>201,629</u>	<u>306,660</u>
Bulos por pagar, neto	<u>7,185,694</u>	<u>6,581,107</u>
 Terrenos por pagar	15,340,938	0
Cuentas por pagar proveedores	4,658,512	5,464,128
Cuentas por pagar a partes relacionadas	4,134,023	21,349,007
Dividendos por pagar	298,011	538,011
Otras cuentas por pagar	605,212	697,615
Gastos acumulados por pagar	1,842,003	1,744,705
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	293,295	409,036
Depósitos recibidos de clientes	2,606,658	3,382,740
Pasivos por arrendamientos	492,481	557,254
Impuesto sobre la renta por pagar	85,957	0
Otros pasivos	<u>111,353</u>	<u>215,188</u>
Total pasivos corrientes	<u>58,200,849</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:

	2024	2023
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	28,697,963	39,698,253
Inversión en bonos	47,803	60,662
Propiedades de inversión, neto	129,066,709	111,364,482
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	14,601,217	15,607,489
Activos por derecho de uso	1,521,664	1,631,051
Depósitos en garantía	33,113	33,017
Fondo de cesantía	1,769,777	1,622,638
Total activos no corrientes	<u>175,738,246</u>	<u>170,017,592</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar	5,634,406	6,781,118
Bonos por pagar	52,885,378	56,444,935
Pasivos por arrendamiento	1,875,928	2,104,283
Total pasivos no corrientes	<u>60,395,712</u>	<u>65,330,336</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	2024	2023
<u>Efectivo en banco:</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,854,573</u>	<u>2,035,562</u>
<u>Cuentas por cobrar a partes relacionadas:</u>		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	26,213,526	0
Equipos Coamco, S. A.	878,261	6,703,956
Constructora San Lorenzo, S. A.	487,231	705,999
Distribuidores Consolidados,S.A.	316,478	0
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	249,134	2,273,784
Inversiones Sucasa, S. A.	233,327	0
Proyectos Inmobiliarios Corona,S.A	185,956	221,118
Alquileres Sucasa, S.A.	76,638	1,265,628
Great Circle Sail Chain Supplies, S. A.	56,557	0
Delta Restaurant Franchise, S.A	855	0
Inversiones Sucasa, S. A.	0	15,382,966
Caribbean Franchise Development Corp.	0	12,687,467
Constructora Corona, S. A.	0	200,155
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	0	257,180
	<u>28,697,963</u>	<u>39,698,253</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A.	<u>7,300,000</u>	<u>7,300,000</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

	2024	2023
Cuentas por pagar a partes relacionadas:		
Caribbean Franchise Development Corp.	2,486,137	18,688,887
Constructora Mediterráneo, S. A.	543,822	1,403,739
Maquinarias del Caribe, S. A.	453,397	543,822
Constructora Corona, S. A.	388,174	453,397
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	199,992	199,992
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	62,501	56,325
Great Circle Sail Chain Supplies, S. A.	0	2,845
	<u>4,134,023</u>	<u>21,349,007</u>
Dividendos por pagar	<u>298,011</u>	<u>538,011</u>
Costos de construcción		
Constructora San Lorenzo, S. A.	2,393,611	2,190,573
Constructora Corona, S. A.	1,048,739	1,236,220
Distribuidores Consolidados, S. A.	1,014,091	1,586,877
	<u>4,456,441</u>	<u>5,013,670</u>
Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave	<u>1,758,887</u>	<u>1,667,081</u>
Ingresos de partes relacionadas	<u>1,642,346</u>	<u>1,965,548</u>
Gastos por servicios entre partes relacionadas	<u>113,808</u>	<u>111,191</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>337,303</u>	<u>343,999</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.

Durante el año 2024, por solicitud de la Junta Directiva, se realizaron reclasificaciones en los saldos de cuentas por cobrar y por pagar con afiliadas, con el propósito de disminuir dichos saldos. De esta manera, los saldos de cada afiliada fueron transferidos a Unión Nacional de Empresas, S. A.

El préstamo por pagar con Banco General, S. A. corresponde a valores comerciales rotativos para capital de trabajo (Nota 13).

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:

	2024	2023
Cuentas corrientes y efectivo en caja	3,566,174	5,909,694
Depósitos a plazo fijo (overnight)	<u>6,849,000</u>	<u>9,275,000</u>
	<u>10,415,174</u>	<u>15,184,694</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 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:

Proyecto	2024	2023
Puerto del Mar	7,694,042	6,811,731
Puertas de Galicia	7,328,182	6,720,950
Fresno	7,034,848	9,083,738
Colinas de Mallorca	3,707,528	137,584
Maderos del Campo	3,588,955	0
Riberas del Lago	3,186,690	0
Ciudad del Lago	2,209,314	9,262,209
Mar Pacifico	1,908,760	6,516,842
Cedros del Campo	1,747,248	0
Desarrollo Santa Mónica	1,614,322	0
Castilla Real 3	601,784	587,029
Otros proyectos	235,381	376,060
Pradera azul	164,895	223,029
Ciudad Bolívar	124,416	536,679
Los Olivos	0	4,544,677
Cibeles	0	3,208,588
Boulevard Mallorca Park	0	1,586,403
Puertas de Vigo	0	1,519,821
Palermo	0	1,179,308
Altos de Santa Rita	0	69,440
Puertas de Lugo	0	31,642
Pontevedra	0	12,142
	<u>41,146,365</u>	<u>52,407,872</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.2,675,137 para el año 2024 (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 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

(8) Unidades de viviendas terminadas

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Riberas del Lago	10,712,037	0
Fresno	6,446,254	0
Cibeles	6,367,547	0
Mar Pacífico	5,719,318	4,648,730
Sabana Tower	5,666,114	8,422,576
Los Olivos	396,108	0
Puertas de Vigo	384,594	0
Palermo	178,598	10,322,761
Las Viñas de Galicia	136,133	3,762,234
Puertas de Lugo	94,312	1,106,293
Las Perlas	92,107	4,878,152
Puerta de Villalba	91,123	706,376
Cumbres del Lago	0	367,708
Pontevedra	0	65,528
	<u>36,284,245</u>	<u>34,280,358</u>

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.2,606,658 (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) Gastos e impuestos pagados por adelantado

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Seguros	5,219	0
Impuestos pagados por adelantado (a)	749,113	1,070,386
Otros	495,630	576,844
	<u>1,249,962</u>	<u>1,647,230</u>

(a) Durante el año 2023, el Grupo compró 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

(10) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	Terrenos	Inmuebles mobiliario y equipo de hotel	Locales comerciales, apartamentos	2024 Total	Terrenos	Inmuebles mobiliario y equipo de hotel	Locales com. vivienda y apartamentos	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	21,202,425	0	0	21,202,425	788,375	0	12,530	800,905
Reclasificaciones	(1,685,241)	0	(1,544,135)	(3,229,376)	(7,386,733)	0	(225,558)	(7,612,291)
Al 31 de diciembre	<u>124,059,049</u>	<u>10,919,872</u>	<u>163,170</u>	<u>135,142,091</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	278,300	11,558	289,858	0	286,665	22,799	309,464
Reclasificación	0	0	(19,036)	(19,036)	0	0	(13,061)	(13,061)
Al 31 de diciembre	0	6,052,266	23,116	6,075,382	0	5,773,966	30,594	5,804,560
Valor neto en libros	<u>124,059,049</u>	<u>4,867,606</u>	<u>140,054</u>	<u>129,066,709</u>	<u>104,541,865</u>	<u>5,145,906</u>	<u>1,676,711</u>	<u>111,364,482</u>

La reclasificación neta en propiedades de inversión en la categoría de terrenos por B/.1,685,241 (2023: B/.7,386,733) se compone de:

- Producto del giro normal del negocio; construcción de viviendas, se reclasifica el monto de B/.1,685,241 (2023: B/.7,386,733) de propiedades de inversión, al rubro de terrenos en inventarios que serán desarrollados para la venta de viviendas.

Durante el 2024, el Grupo realizó compras de terrenos con valor de B/.21,272,888, para futuros desarrollos inmobiliarios; de los cuales quedó pendiente de pago al cierre del año, la cantidad de B/.15,340,938.

En el año 2024, se efectuó reclasificación neta por B/.1,544,135, correspondiente al traspaso mediante una escisión de locales comerciales de Sabana Tower a una afiliada del Grupo 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

(11) 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	96,686	320,044	387,553	271,555	135,503	1,211,341
Ventas y Descartes	0	0	0	(70,990)	0	(1,041)	(72,031)
Reclasificación	0	0	0	(9,396,647)	(17,429)	16,260	(9,397,816)
Al 31 de diciembre de 2024	<u>905,830</u>	<u>268,766</u>	<u>22,908,565</u>	<u>19,995,034</u>	<u>5,788,694</u>	<u>6,454,440</u>	<u>56,321,329</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	218,523	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>5,073,487</u>	<u>48,972,346</u>
Al 1 de enero de 2024	0	8,742	11,763,776	27,413,088	4,713,273	5,073,467	48,972,346
Gasto del año	0	0	676,091	690,505	214,751	226,178	1,807,525
Ventas y Descartes	0	0	0	(70,990)	0	0	(70,990)
Reclasificación	0	0	0	(8,988,769)	0	0	(8,988,769)
Al 31 de diciembre de 2024	<u>0</u>	<u>8,742</u>	<u>12,439,867</u>	<u>19,043,834</u>	<u>4,928,024</u>	<u>5,299,645</u>	<u>41,720,112</u>
Valor neto en libros							
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 31 de diciembre de 2024	<u>905,830</u>	<u>260,024</u>	<u>10,468,698</u>	<u>951,200</u>	<u>860,670</u>	<u>1,154,795</u>	<u>14,601,217</u>

El gasto de depreciación por B/.1,807,525 (2023: B/.1,970,705), fue distribuido de la siguiente manera: B/.624,288 (2023: B/.796,532) a costos de construcción en proceso y B/.1,183,237 (2023: B/.1,174,173) a gastos de ventas, generales y administrativos. Con relación a garantías otorgadas, véanse la nota 13.

(12) Activos por derecho de uso

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

	2024	2023
Costos		
Saldo al inicio y 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	<u>109,116</u>	<u>109,117</u>
Saldo al final del año	<u>653,429</u>	<u>544,313</u>
Saldo neto	<u>1,630,781</u>	<u>1,739,897</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

(13) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	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	1,046,712	5,734,406	6,781,118	946,712	6,781,118	7,727,830
Total préstamos comerciales	1,046,712	5,734,406	6,781,118	946,712	6,781,118	7,727,830
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	10,100,000	0	10,100,000	10,935,000	0	10,935,000
Metrobank	2,000,000	0	2,000,000	500,000	0	500,000
Banistmo, S. A.	0	0	0	2,700,000	0	2,700,000
Banco General, S. A.	7,300,000	0	7,300,000	7,300,000	0	7,300,000
Total valores comerciales rotativos	19,400,000	0	19,400,000	21,435,000	0	21,435,000
	20,446,712	5,734,406	26,181,118	22,381,712	6,781,118	29,162,830

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 6% hasta 7% (2023: 5.75% hasta 6.5%).

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

	Préstamos y valores comerciales	Pasivos Bonos por pagar	Pasivos por arrendamientos	Relacionadas
Saldo al 1 de enero de 2024	29,162,830	62,719,382	2,661,537	21,349,007
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(634,670)	0
Pagos de préstamos y valores por pagar	(31,946,298)	0	0	0
Producto de obligaciones bancarias	28,964,586	0	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	5,129,000	0	0
Bonos redimidos	0	(7,978,939)	0	0
Otros cambios:				
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	341,542	0
Cambio neto en cuentas por pagar a partes relacionadas	0	0	0	(17,214,984)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	26,181,118	59,869,443	2,368,409	4,134,023

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

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>Préstamos y valores comerciales</u>	<u>Pasivos Bonos por pagar</u>	<u>Pasivos por arrendamientos</u>	<u>Relacionadas</u>
Saldo al 1 de enero de 2023	45,509,515	52,516,800	2,356,233	16,686,216
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(412,729)	0
Pagos de préstamos y valores por pagar	(47,512,631)	0	0	0
Producto de obligaciones bancarias	31,165,946	0	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	16,400,000	0	0
Bonos redimidos	0	(6,197,418)	0	0
Otros cambios:				
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	718,033	0
Cambio neto en cuentas por pagar a partes relacionadas	0	0	0	4,662,791
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>29,162,830</u>	<u>62,719,382</u>	<u>2,661,537</u>	<u>21,349,007</u>

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

(14) 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>2024</u>	<u>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 periodo de gracia de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	34,181,571	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 periodo de gracia de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	20,000,000	17,291,078	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 periodo de gracia de dos años. La fecha de emisión inició en el año 2008.	Tasa fija o SOFR a tres meses + 2.75%	12,000,000 77,000,000	8,396,794 59,869,443	10,428,876 62,719,382	
Desglose: Vencimientos a un año (Nota 4)			6,984,065	6,274,447	
Vencimientos a más de un año (Nota 4)			52,885,378	56,444,935	
			<u>59,869,443</u>	<u>62,719,382</u>	

Durante el año 2024, la emisión de bonos fue por el monto de B/.5,129,000 (2023: B/.16,400.000) y la redención de bonos por el monto de B/.7,978,939 (2023: B/.6,197,418).

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

Notas a los estados financieros consolidados

Las 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 sobreprecios 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (e) 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.
- (g) Contempla abonos a capital para el año 2025 por la suma de B/.3,021,572 (2024: B/.3,339,918).

Emisión 2010

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada día de pago de interés. En caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a 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.
- (e) Contempla abonos a capital para el año 2025 por la suma de B/.2,249,999 (2024: B/.1,259,999).

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

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/.12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. 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.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2025 de B/.1,712,494 (2024: B/.1,674,530).

(15) Cuentas por pagar proveedores

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
De la operación de viviendas	4,447,768	5,269,374
De la operación de hotelería	<u>210,744</u>	<u>194,754</u>
	<u><u>4,658,512</u></u>	<u><u>5,464,128</u></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

(16) Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024, las otras cuentas por pagar, se mantenía por la suma de B/.605,212 (2023: B/.697,615.).

(17) Pasivos por arrendamientos

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

	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Total 2024	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Total 2023
Saldo al inicio del año	1,746,673	914,864	2,661,537	1,855,941	500,292	2,356,233
Pagos	(109,486)	(525,184)	(634,670)	(109,268)	(303,461)	(412,729)
Aumentos	0	341,542	341,542	0	718,033	718,033
Saldo al final del año	<u>1,637,187</u>	<u>731,222</u>	<u>2,368,409</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 6% y 8% (2023: entre 5.75% y 6%). Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (2023: igual).

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

	2024	2023
Equipo pesado	1,531,535	1,256,712
Equipo rodante	<u>404,490</u>	<u>424,570</u>
	1,936,025	1,681,282
Menos:		
Depreciación acumulada	(1,086,098)	(760,831)
Saldo al final del año	<u>849,927</u>	<u>920,451</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(18) 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	3,695,938	3,558,952
Décimo tercer mes	337,171	330,197
Vacaciones	387,511	371,527
Gastos de representación	429,036	433,105
Participación y otros incentivos	592,197	554,631
Seguro social	652,275	633,865
Prima de antigüedad	96,100	94,689
Seguro de vida y hospitalización	199,895	237,736
Aporte de fondo de cesantía	517,666	454,142
Otras	<u>362,555</u>	<u>255,145</u>
	<u>7,270,344</u>	<u>6,923,989</u>

Al 31 de diciembre de 2024, el gasto de personal por B/.7,270,344 (2023: B/.6,923,989) fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,751,834 (2023: B/.1,632,865) al costo de ventas y B/.5,518,510 (2023: B/.5,291,124) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantenía 250 empleados permanentes (2023: 236 empleados).

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.916,596 (2023: B/.908,638), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2024, el fondo de cesantía por B/.1,769,777 (2023: B/.1,622,638) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(19) Gastos de ventas, generales y administrativos

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

	2024	2023
Gastos de personal (nota 18)	5,518,510	5,291,124
Depreciación (notas 10 y 11)	1,473,095	1,483,637
Reparaciones y mantenimiento	2,012,993	2,155,174
Publicidad y promociones	1,162,131	845,993
Servicios públicos	1,156,934	1,046,777
Gastos bancarios	99,757	92,131
Alquileres	178,835	192,050
Amortización derecho de uso (nota 12)	109,116	109,117
Gastos legales y notariales	1,039,236	1,054,511
Impuestos	512,391	697,973
Seguridad	435,445	531,267
Comisión de tarjetas	66,396	62,902
Seguros	65,769	87,607
Servicios profesionales	454,586	414,186
Gastos de oficina	100,148	91,217
Gastos de viaje y viáticos	124,764	98,975
Combustible y lubricantes	59,829	48,982
Capacitación y entrenamiento	34,914	15,625
Cuotas y suscripciones	62,733	52,754
Donaciones	93,000	89,750
Atenciones y cortesías	121,276	68,884
Fiestas y agasajos	153,589	164,710
Otros	494,560	350,593
	<u>15,530,007</u>	<u>15,045,939</u>

(20) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías del Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

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 devenga 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 Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR).

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 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.

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

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Cantidad</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>6,963,597</u>		<u>9,848,273</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	1,740,899	25%	2,462,068
Arrastre de pérdidas	5%	333,575	2%	239,216
Ganancia de capital	(9%)	(609,820)	(6%)	(615,777)
Gastos no deducibles y otros	6%	434,772	3%	268,376
Total del impuesto sobre la renta	<u>27%</u>	<u>1,899,426</u>	<u>24%</u>	<u>2,353,883</u>

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

El Grupo mantiene incentivos fiscales para actividades turísticas, (nota 24).

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

Precios de transferencia

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

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

(21) Información por segmentos

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

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

<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>	<u>Operaciones</u>
Viviendas	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

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

	Segmentos de Operación								
	<u>2024</u>	<u>Vivienda</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>Hoteles</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>Total</u>	<u>2023</u>
Ventas de bienes y servicios									
Costo de las ventas	69,337,850	95,052,332	4,209,524	4,320,200	73,547,374	99,372,532			
Ganancia bruta en ventas	<u>51,466,866</u>	<u>75,522,712</u>	<u>1,327,230</u>	<u>1,364,736</u>	<u>52,794,096</u>	<u>76,887,448</u>			
% de costo sobre ventas	74%	79%	2,882,294	2,955,464	32%	32%	20,753,278	22,485,084	72%
Otros ingresos de operaciones									
Gastos de ventas, generales y administrativos	2,751,589	3,145,648	490,454	657,664	3,242,043	3,803,312			
Resultados de las actividades de operación	11,821,411	11,511,711	3,708,596	3,534,228	15,530,007	15,045,939			
Costos financieros, neto	8,801,162	11,163,557	(335,848)	78,900	8,465,314	11,242,457			
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	380,746	265,527	1,120,971	1,128,657	1,501,717	1,394,184			
Impuesto sobre la renta	8,420,416	10,898,030	(1,456,819)	(1,049,757)	6,963,597	9,848,273			
Utilidad (pérdida) neta	1,881,553	2,353,883	17,873	0	1,899,426	2,353,883			
Total activos	<u>6,538,863</u>	<u>8,544,147</u>	<u>(1,474,692)</u>	<u>(1,049,757)</u>	<u>5,064,171</u>	<u>7,494,390</u>			
Total pasivos	<u>260,429,638</u>	<u>261,482,945</u>	<u>19,589,170</u>	<u>27,527,407</u>	<u>280,018,808</u>	<u>289,010,352</u>			
	<u>97,966,745</u>	<u>97,476,343</u>	<u>20,629,816</u>	<u>31,174,496</u>	<u>118,596,561</u>	<u>128,650,839</u>			

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(22) 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 21):

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Venta de viviendas	69,337,850	95,052,332
Hoteles	<u>4,209,524</u>	<u>4,320,200</u>
	<u>73,547,374</u>	<u>99,372,532</u>

(23) Compromisos y contingencias

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue notificada de una demanda, por la suma de B/.5,000,000 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Development, S. A. y un individuo, por supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de viviendas. Este proceso 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.

(24) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(25) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

	Valor en Libros <u>Total</u>	2024			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>86,050,561</u>	<u>0</u>	<u>89,733,081</u>	<u>5,899,363</u>	<u>95,632,444</u>
	Valor en Libros <u>Total</u>	2023			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>91,882,212</u>	<u>0</u>	<u>84,608,715</u>	<u>7,706,632</u>	<u>92,315,347</u>

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

Al 31 de diciembre de 2024, se mantienen certificados de participación negociables por la suma de B/.47,083 (2023: B/.60,662) a su costo, el cual se estima como una aproximación de valor razonable.

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

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(26) Gestión de riesgos financieros

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

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

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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 cumplen con la solvencia de referencia del Grupo pueden realizar transacciones con el Grupo sólo sobre una base de prepago.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Las cuentas por cobrar se detallan de la siguiente manera:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	4,844,797	7,232,077
Servicios de hotelería	<u>217,300</u>	<u>213,266</u>
Partes relacionadas	5,062,097	7,445,343
Varias	<u>28,697,963</u>	<u>39,698,253</u>
	<u>3,342,092</u>	<u>515,246</u>
	<u>37,102,152</u>	<u>47,658,842</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	2024	2023
No vencidas	4,970,435	7,308,374
Vencidas a 30 días	28,534	50,486
Vencidas a 60 días	8,936	9,557
Vencidas a más de 90 días	<u>54,192</u>	<u>76,926</u>
	5,062,097	7,445,343
Partes relacionadas	28,697,963	39,698,253
Varias	3,342,092	515,246
Menos pérdida crediticia esperada	<u>(23,217)</u>	<u>(33,285)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>37,078,935</u>	<u>47,625,557</u>

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

	2024	2023
Saldo al inicio del año	33,285	33,955
Reversión neta de cargos a la provisión por pérdidas crediticias esperadas	<u>(4,681)</u>	<u>3,193</u>
Castigos	<u>(5,387)</u>	<u>(3,863)</u>
Saldo al final del año	<u>23,217</u>	<u>33,285</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.

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

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.

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

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</u>
Préstamos por pagar	26,181,118	28,928,792	7,169,341	14,015,958	7,743,493
Bonos por pagar, saldo bruto	59,869,443	80,126,915	5,921,061	4,465,792	69,740,062
Pasivos por arrendamientos	2,368,409	2,447,215	280,868	256,444	1,909,903
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>25,432,575</u>	<u>25,432,575</u>	<u>8,896,382</u>	<u>16,536,193</u>	<u>0</u>
	<u>113,851,545</u>	<u>136,935,497</u>	<u>22,267,652</u>	<u>35,274,387</u>	<u>79,393,458</u>

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</u>
Préstamos por pagar	29,162,830	32,677,869	19,057,051	4,194,136	9,426,682
Bonos por pagar, saldo bruto	62,719,382	88,956,612	3,452,150	3,452,150	82,052,312
Pasivos por arrendamientos	2,661,537	2,767,305	307,934	302,575	2,156,796
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>15,357,644</u>	<u>15,357,644</u>	<u>12,096,305</u>	<u>3,261,339</u>	<u>0</u>
	<u>109,901,393</u>	<u>139,759,430</u>	<u>34,913,440</u>	<u>11,210,200</u>	<u>93,635,790</u>

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

(iv) Riesgo de mercado

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

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

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

(27) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Año terminado el 31 de diciembre:		
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 diciembre de 2024, fueron por B/.4,240,000 (2023: B/.4,462,500).

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

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

(Expresado en Balboas)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S.A.
Efectivo y equivalentes de efectivo	10,415,174	0	10,415,174	9,984,326	16,412	414,436
Cuentas por cobrar:						
Clientes	5,062,097	0	5,062,097	4,844,797	0	217,300
Partes relacionadas	28,697,963	(15,787,348)	44,485,311	44,376,575	0	108,736
Varias	3,342,092	0	3,342,092	2,799,538	518,049	24,505
	<u>37,102,152</u>	<u>(15,787,348)</u>	<u>52,885,500</u>	<u>52,020,910</u>	<u>518,049</u>	<u>350,541</u>
Menos reserva para posibles cuentas de dudoso cobro	(23,217)	0	(23,217)	(662)	0	(22,555)
	<u>37,078,935</u>	<u>(15,787,348)</u>	<u>52,886,283</u>	<u>52,020,248</u>	<u>518,049</u>	<u>327,986</u>
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	36,284,245	0	36,284,245	36,284,245	0	0
Costos de construcción en proceso	41,146,365	0	41,146,365	41,146,365	0	0
Terrenos	5,870,891	0	5,870,891	5,870,891	0	0
Materiales, repuestos y otros	823,836	0	823,836	667,724	0	0
	<u>84,125,337</u>	<u>0</u>	<u>84,125,337</u>	<u>83,969,225</u>	<u>0</u>	<u>156,112</u>
Gastos e impuestos pagados por adelantado	1,249,962	0	1,249,962	1,062,817	8,627	178,518
Propiedades de inversión, neto	129,066,709	0	129,066,709	124,199,103	4,867,606	0
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	14,601,217	635,010	13,966,207	3,176,431	0	10,789,776
Activos por derecho de uso	1,630,781	0	1,630,781	0	0	1,630,781
	<u>1,850,693</u>	<u>(16,105,010)</u>	<u>17,955,703</u>	<u>17,801,110</u>	<u>0</u>	<u>154,593</u>
Fondo de cesantía	<u>280,018,808</u>	<u>(31,257,348)</u>	<u>311,276,156</u>	<u>292,213,260</u>	<u>5,410,694</u>	<u>13,652,202</u>
Total de activos						

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

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Pasivos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.		Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
				Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.		
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	26,181,118	0	26,181,118	26,181,118	0	0	0
Terrenos por pagar	15,340,938	0	15,340,938	15,340,938	0	0	0
Cuentas por pagar:							
Proveedores	4,658,512	0	4,658,512	4,447,768	0	210,744	
Partes relacionadas	4,134,023	(15,787,348)	19,921,371	3,832,757	1,761,942	14,326,672	
Dividendos por pagar	298,011	0	298,011	297,310	0	701	
Otras	605,212	0	605,212	342,440	2,344	260,428	
Total de cuentas por pagar	9,695,758	(15,787,348)	25,483,106	8,950,275	1,764,286	14,798,545	
Gastos acumulados por pagar	1,842,003	0	1,842,003	1,606,318	2,565	233,120	
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	293,295	0	293,295	293,295	0	0	
Depósitos recibidos de clientes	2,606,658	0	2,606,658	2,407,826	140,000	58,832	
Passivos por arrendamientos	2,368,409	0	2,368,409	729,686	0	1,638,723	
Impuesto sobre la renta por pagar	85,957	0	85,957	85,957	0	0	
Otros pasivos	111,353	0	111,353	5,703	0	105,650	
Bonos por pagar:							
Valores emitidos	59,869,443	0	59,869,443	59,869,443	0	0	
Prima neta de costo de emisión	201,629	0	201,629	201,629	0	0	
Bonos por pagar, neto	60,071,072	0	60,071,072	60,071,072	0	0	
Total de pasivos	118,596,561	(15,787,348)	134,383,909	115,642,188	1,906,851	16,834,870	
Patrimonio							
Acciones comunes	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000	
Capital adicional pagado	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000	
Descuento en ventas de acciones	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0	
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	162,169,115	0	162,169,115	177,313,439	(6,494,565)	(8,649,759)	
Impuesto complementario	(1,091,317)	0	(1,091,317)	(1,076,816)	(1,592)	(12,909)	
Escisión en la inversión	(532,981)	0	(532,981)	(532,981)	0	0	
Total del patrimonio	161,422,247	(15,470,000)	176,571,072	3,503,843	(3,182,668)	0	
Total de pasivos y patrimonio	280,018,808	(31,257,348)	292,213,260	5,410,694	(3,652,202)	0	

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

Anexo 2

Anexo de consolidación - información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboás)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Ventas de bienes y servicios	73,547,374	0	73,547,374	69,337,850	336,000	3,873,524
Costos de las ventas	52,784,096	0	52,794,096	51,466,866	0	1,327,230
Ganancia bruta en ventas	20,763,278	0	20,763,278	17,870,984	336,000	2,546,294
Otros ingresos de operaciones:						
Ingresos por servicios a partes relacionadas	1,642,346	(31,318)	1,673,664	1,152,234	0	521,430
Ingresos por alquiler	403,360	0	403,360	403,360	0	0
Otros ingresos operacionales	1,196,337	0	1,196,337	1,227,313	(23,731)	(7,245)
Total de otros ingresos	3,242,043	(31,318)	3,273,361	2,782,907	(23,731)	514,185
Gastos de ventas, generales y administrativos	15,530,007	(31,318)	15,561,325	11,975,250	312,411	3,273,664
Resultados de las actividades de operación	8,465,314	0	8,465,314	8,678,641	(142)	(213,185)
Costos financieros, neto:						
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	335,027	0	335,027	335,027	0	0
Intereses sobre financiamientos bancarios	(724,747)	0	(724,747)	(101,412)	0	(623,335)
Intereses sobre bonos	(974,028)	0	(974,028)	(476,392)	0	(497,636)
Amortización de costos de emisión de bonos	(137,969)	0	(137,969)	(137,969)	0	0
Total de costos financieros, neto	(1,501,717)	0	(1,501,717)	(380,746)	0	(1,120,971)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	6,963,597	0	6,963,597	8,297,895	(142)	(1,334,156)
Impuesto sobre la renta	(1,899,426)	0	(1,899,426)	(1,881,553)	(17,873)	
Utilidad (pérdida) neta	5,064,171	0	5,064,171	6,416,342	(18,015)	(1,334,156)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo 3

Anexo de consolidación - información sobre cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

	Total <u>Consolidado</u>	Eliminaciones	<u>Sub-total</u>	Sociedad Urbanizadora del Caribe, <u>S. A.</u>	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, <u>S. A.</u>
Contribuciones y distribuciones a los accionistas						
<u>Acciones comunes:</u>						
Saldo al inicio y final del año	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
<u>Capital adicional pagado:</u>						
Saldo al inicio y final del año	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
<u>Descuento en venta de acciones:</u>						
Saldo al inicio y final del año	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)						
Saldo al 1 de enero de 2024	161,104,944	0	161,104,944	174,897,097	(6,476,550)	(7,315,603)
Utilidad (pérdida) neta	5,064,171	0	5,064,171	6,416,342	(18,015)	(1,334,156)
Total de resultados integrales del período	5,064,171	0	5,064,171	6,416,342	(18,015)	(1,334,156)
Dividendos declarados	0	0	0	0	0	0
Dividendos declarados	(4,000,000)		(4,000,000)	(4,000,000)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	162,169,115	0	162,169,115	177,313,439	(6,494,565)	(8,649,759)
<u>Escisión en la inversión:</u>						
Saldo al inicio y final del año	(532,981)	0	(532,981)	(532,981)	0	0
<u>Impuesto complementario</u>						
Saldo al inicio	(1,089,880)	0	(1,089,880)	(1,076,816)	(155)	(12,909)
Aumento	(1,437)	0	(1,437)	0	(1,437)	0
Saldo al final del año	(1,091,317)	0	(1,091,317)	(1,076,816)	(1,592)	(12,909)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	161,422,247	(15,470,000)	176,892,247	176,571,072	3,503,383	(3,182,668)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

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



Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

I - III

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ingresos y Gastos	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 9



Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Palcal
República de Panamá
0831-00303

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Informe sobre la auditoría de estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) ("el Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, que comprenden información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos se presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A (SUCASA) al 31 de diciembre de 2024, los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos de énfasis

Base de contabilidad y restricción en el uso y distribución

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, la cual describe la base de preparación. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fideicomiso en el cumplimiento con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

|

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.



Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Pájaro
República de Panamá
0831-00303

Señores

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo del fideicomiso sobre los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las políticas de contabilidad descritas en la Nota 3 a los estados financieros, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o a error.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto son libres de error material, debido a sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

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



Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

Señores
Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

BDO

15 de marzo de 2025.
Panamá, República de Panamá.

Johelis Gutierrez
Socia de Auditoría
C.P.A. 0299-2003

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	Nota	2024	2023
Activos:			
Depósitos en bancos	4	5,034	5,014
Total de activos		5,034	5,014
 Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		4,865	4,865
Resultados acumulados		169	149
Total de patrimonio		5,034	5,014

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Ingresos y Gastos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	2024	2023
Ingresos por:		
I Intereses sobre depósitos en bancos	<u>20</u>	<u>863</u>
Total de ingresos por intereses	<u>20</u>	<u>863</u>
 Gastos de operaciones:		
Gastos bancarios	<u>-</u>	<u>5</u>
Total de gastos de operaciones	<u>-</u>	<u>5</u>
 Excedente de ingresos sobre gastos	<u>20</u>	<u>858</u>

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

**Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)**

	Aportes de fideicomitente	Resultados acumulados	Tc patri
Saldo al 31 de diciembre de 2022	232,349	(709)	23
Aportes al patrimonio	724	-	
Retiros al patrimonio	(228,208)	-	(22)
Excedente de ingresos sobre gastos	-	858	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	4,865	149	
Aportes al patrimonio	-	-	
Retiros al patrimonio	-	-	
Excedente de ingresos sobre gastos	-	20	
Saldo al 31 de diciembre de 2024	4,865	169	

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	Nota	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Excedente de ingresos sobre gastos		20
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre gastos y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Ingresos por intereses		(20)
Efectivo generado de operaciones		-
Intereses recibidos		20
Flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>20</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Aportes del fideicomitentes		-
Retiros del fideicomitente		-
Flujo de efectivo neto usado en actividades de financiamiento		<u>-</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo y depósitos en bancos		20
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		5,014
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	4	<u>5,034</u>

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA), (como Fideicomitente) y Banistmo Investment Corporation S. A., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso 3028, mediante Escritura Pública No.16,815 de fecha 31 de julio de 2007, modificada mediante Escritura Pública No.24,270 del 12 de noviembre de 2007 y Escritura Pública No.3,969 del 8 de febrero de 2013, todas de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.12,000,000, que se describen más adelante, incluyendo, pero sin limitarse al Capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Banistmo Investment Corporation S. A., sociedad incorporada bajo las Leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de Fideicomisos de acuerdo con la Resolución FID No.3-93 de 26 de octubre de 1993 y Resolución SBP-FID-A-0052-2018 de 12 de marzo de 2018.

Mediante Resolución SMV No.270-06 del 30 de noviembre de 2006, y modificaciones a los términos y condiciones mediante Resoluciones CNV 65-07 del 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 de 20 de diciembre de 2012, emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) a ofrecer Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.12,000,000, emitidos 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 B/.12,000,000, emitidos en Series y en denominaciones o múltiplos de B/.1,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores registrados de los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

El Patrimonio Fideicomitido administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las cuentas fiduciarias.
- 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 valuador 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 cedidas 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.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo con los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2024, la Cobertura de Garantía representa el 2024: 183%, (2023: 147%) la cual resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso (B/.15,373,569) entre el monto en circulación de los bonos (B/.8,396,794).

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 12 de marzo de 2025.

2. Base de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados exclusivamente para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores.

2.2 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico o costo amortizado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros presentan cifras en balboas (B/), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

3. Políticas contables materiales

3.1 Activos financieros

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

3.2 Derechos sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por el valor en garantía de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

3.3 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método de interés efectivo. Los ingresos por interés son incluidos como ingresos en el estado de ingresos y gastos.

3.4 Gastos

Los gastos se reconocen en el estado de ingresos y gastos cuando se incurren. Los gastos de administración o manejo son pagados por el Fideicomitente al Fiduciario y se calculan con base en tarifas establecidas de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.

3.5 Aportes recibidos al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

3.6 Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el respectivo contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2024	2023
Cuentas de ahorro	5,034	5,014

Para el 2024, las cuentas de ahorro generaron intereses con una tasa del 0.40% (2023: 0.40%).

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

5. Derechos sobre bienes inmuebles

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Garante Hipotecario, Sanno Investor LTD. con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fiduciario mantiene en cuentas de orden sobre bien inmueble a su favor por la suma de B/.12,000,000, a fin de garantizar el pago y el fiel cumplimiento de la obligación.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de venta rápida al 31 de diciembre de 2024 de B/.15,368,535 (2023: B/.15,368,535) según informes de los Avaluadores AIR Avalúos, S. A., con fecha 26 de junio de 2023 y 7 de julio de 2023.

Durante el período 2023, se canceló gravamen hipotecario sobre la finca no. 6382 mediante escritura pública No.23,206 de fecha 2 de octubre de 2023.

6. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fideicomiso, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia Fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

8. Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación o su desempeño financieros.

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Johelis Gutierrez

+507 279-9700
johelis.gutierrez@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

www.bdo.com.pa

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12-228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024

Contenido

Páginas

Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Notas a los Estados Financieros	6 – 9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
(TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado el estado financiero del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228), (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228), (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.



14 de marzo de 2025
Panamá, República de Panamá



Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activo			
Derechos real de hipoteca	5	<u>59,639,000</u>	<u>43,868,002</u>
Total de activo		<u>59,639,000</u>	<u>43,868,002</u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		<u>59,639,000</u>	<u>43,868,002</u>
Total de patrimonio		<u>59,639,000</u>	<u>43,868,002</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>Aportes del fideicomitente</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022		44,768,002	44,768,002
Retiros al patrimonio	3.4.	(900,000)	(900,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		43,868,002	43,868,002
Aportes al patrimonio		20,955,500	20,955,500
Retiros al patrimonio		(5,184,502)	(5,184,502)
Saldo al 31 de diciembre de 2024		59,639,000	59,639,000

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el “Fideicomitente Emisor”), y MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario (TP12 – 228), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.31,909 de 21 de diciembre de 2012 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de: la emisión de bonos corporativos rotativos hasta B/.45,000,000, cuyo registro y oferta pública fueron autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución SMV No.277-12 de 14 de agosto de 2012, y resolución No.404-12 de 05 de diciembre de 2012.

El Fiduciario es MMG Trust, S.A. (“Agente Fiduciario”) es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No.11-98 de 16 de septiembre de 1998, y Resolución SBP-FID-A-0044-2018 de 29 de enero de 2018.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984, y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- Bienes consistentes en sumas de dinero en efectivo. (Ver Nota No.4).
- 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/o el Garante hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. (Ver Nota No.5).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.59,639,000 (2023: B/.43,868,002) de los cuales la suma de B/.59,639,000 (2023: B/.43,868,002) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

Al 31 de diciembre de 2024, la Cobertura de Garantía representa el 185% (2023: 131%) la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP12 - 228) (MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario) al 31 de diciembre de 2024, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y 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 (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Derecho real de hipoteca

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del fiduciario, según se indica en la Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

3.3. Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio de los Fideicomisos conforme se reciben.

3.4. Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato del Fideicomiso, el cual se reconoce como retiros al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Depósito en banco

Al 31 de diciembre de 2024, los depósitos en banco se componen de lo siguiente

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Depósito en banco	-	-

No se entregaron durante el año 2024 y 2023 sumas de dinero en efectivo al Agente Fiduciario para formar parte de los bienes fiduciarios.

5. Derecho real de hipoteca

Los Derechos Hipotecarios y Anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Trust, S.A., sobre bienes inmuebles del Fideicomitente y/o del Garante Hipotecario: (Desarrollos Castilla, S.A.), por un valor de B/.28,266,000. Mediante Escritura Pública No.5,651 del 18 de mayo de 2021, adicionando la Escritura Pública No.6,246, del 31 de mayo de 2021, la Fideicomitente aumentó el monto de la primera hipoteca y anticresis a \$29,023,280 y mediante Escritura Pública No.10,173 del 6 de octubre de 2023, se aumenta el monto de la Primera Hipoteca y Anticresis de \$29,023,280, a \$45,000,000.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Derechos real de hipoteca	<u>59,639,000</u>	<u>43,868,002</u>

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.59,639,000 (2023: B/.43,868,002) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A y Avaistmo de fechas marzo y julio de 2023, junio y julio de 2024 y abril de 2021. (2023: según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. y Avaistmo de fechas mayo 2021, abril 2021 y agosto 2021.).

6. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 14 de marzo de 2025.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11-169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)**

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024

Contenido

Páginas

Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

(TP11 - 169)

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, cambios en el patrimonio y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario), por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros, o, si dicha información a revelar es insuficiente o no, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

12 de marzo de 2025
Panamá, República de Panamá

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activo:			
Derecho real de hipoteca	4	<u>25,872,350</u>	<u>24,764,000</u>
Total de activo		<u>25,872,350</u>	<u>24,764,000</u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		<u>25,872,350</u>	<u>24,764,000</u>
Total de patrimonio		<u>25,872,350</u>	<u>24,764,000</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>Aportes del fideicomitente</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022			
Retiros al patrimonio	3.4.	24,189,000	24,189,000
Saldo al 31 de diciembre de 2023			
Aportes al patrimonio	3.3.	575,000	24,764,000
Saldo al 31 de diciembre de 2024			
		<u>1,108,350</u>	<u>1,108,350</u>
		<u><u>25,872,350</u></u>	<u><u>25,872,350</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el “Fideicomitente Emisor”) y MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario (TP11 – 169), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010 y Escritura Pública No.27,234 de 21 de diciembre de 2010 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de: a) la emisión de bonos corporativos rotativos de hasta B/.20,000,000, cuyo registro y oferta pública fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución CNV No.495-10 de 26 de noviembre de 2010.

El Fiduciario es MMG Trust, S.A., (“Agente Fiduciario”) es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio Fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No.11-98 de 16 de septiembre de 1998, y resolución SBP-FID-A-0044-2018 del 29 de enero de 2018.

El negocio de Fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984 y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- 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/o el Garante Hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un avaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. (Ver Nota No.4).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.25,872,350 (2023: B/.24,764,000) de los cuales la suma de B/.25,872,350 (2023: B/.24,764,000) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.4.

Al 31 de diciembre de 2024, la Cobertura de Garantía representa el 159% (2023: 139%), la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, Piso 24, Ciudad de Panamá Repùblica de Panamá.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario) al 31 de diciembre de 2024, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/), que es la moneda funcional del Fideicomiso y 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 (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Derecho real de hipoteca

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la Fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario según indica en la Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

3.3. Aportes al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

3.4. Retiros de aportes al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato del Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Derecho real de hipoteca

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Trust, S.A., sobre bienes inmuebles del Fideicomitente y/o del Garante Hipotecario (Caribbean Franchise Development Corp.), por un valor de B/.18,984,000.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.25,872,350 (2023: B/.24,764,000) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. con fechas de noviembre, julio y junio 2024 y diciembre 2021 (2023: según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A y Avaistmo con fechas de marzo 2022 y abril 2021.).

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Derecho real de hipoteca	<u>25,872,350</u>	<u>24,764,000</u>

5. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes el Fideicomiso constituido conforme a la Ley que generan rentas gravables. El Fideicomiso constituido de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso no generó renta gravable.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

6. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema del Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio del Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio del Fideicomiso. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

7. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 12 de marzo 2025.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



REPÚBLICA DE PANAMÁ

1000

POSTALIA

===== DECLARACIÓN JURADA =====

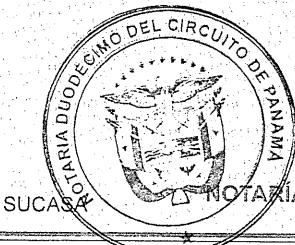
En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diez (10) días del mes de marzo de dos mil veinticinco (2025).—Ante mi **SOUHAIL MUSBAH**

HALWANY CIGARRUISTA, Notario Público Duodécimo Del Circuito De Panamá, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos veintidós-dos mil ciento veinticinco (8-722-2125).—

Comparecieron personalmente: **GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, Ingeniero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos treinta y dos – trescientos ochenta y cinco (8-232-385); **VICTOR ISRAEL ESPINOSA PINZON**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número seis- setenta y seis- doscientos noventa (6-76-290); **DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos cincuenta y tres-dos mil doscientos setenta y cuatro (8-753-2274), en sus calidades de Presidente y Gerente General, Tesorero, Secretario, respectivamente de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**,

cero veintidós mil sesenta y siete (022067), rollo mil setenta y cuatro (1074), imagen cuatrocientos treinta y seis (436) de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Publico, todos con residencia en la Ciudad de Panamá Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo Siete- cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento de lo siguiente:- a.) Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado financiero anual correspondiente al periodo del primero (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024).— b.) Que a sus juicios, los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a

a luz de las circunstancias en las que fueron hechas.- c.) Que a sus juicios los estados financieros anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** y subsidiarias para el periodo correspondiente del Primero (1) de enero de dos mil veinticuatro (2024) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024).— d.) Que los firmantes:— d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;—d.—2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.— d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros.— d.4 Han presentado en los estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.— e.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** lo siguiente:-----
e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, para procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----
e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**.— f.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.— Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado De Valores.— Leída como le fue al compareciente la misma en presencia de los testigos, LEYDY IOIDSA CASTILLO



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



REPÚBLICA DE PANAMÁ

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

POSTALIA

3

PEÑALBA, mujer, panameña, mayor de edad casada, con cédula de identidad personal número nueve – setecientos catorce – dos mil veintiocho (9-714-2028) y WENDY MELISSA ALVAREZ CIFUENTES, mujer, colombiana, mayor de edad, casada, con carné de residente permanente número E- ocho- ciento noventa y ocho mil setecientos noventa y siete (E-8-198797), vecinas de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí el notario que doy fe.

=====

GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN
Presidente y Gerente General

VICTOR ISRAEL ESPINOSA PINZON
Tesorero

DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN
Secretario

LEYDY IQIDSA CASTILLO PEÑALBA

WENDY MELISSA ALVAREZ CIFUENTES

SOUHAIL MUSBAH HALWANY CIGARRUISTA
Notario Público Duodécimo Del Circuito De Panamá





RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Afirma las Calificaciones de Unesa y Sucasa en 'A-(pan)'; Perspectiva Estable

Central America Panama Fri 15 Nov, 2024 - 5:02 PM ET

Fitch Ratings - Monterrey - 15 Nov 2024: Fitch Ratings ratificó las calificaciones nacionales de largo plazo de Unión Nacional de Empresas S.A. (Unesa) y su subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe S.A. (Sucasa) en 'A-(pan)', así como la calificación nacional de corto plazo de Sucasa en 'F1(pan)'. Al mismo tiempo, afirmó las calificaciones de los Programas de Bonos Corporativos en 'A(pan)', y la calificación de corto plazo de 'F1(pan)' a los Programas Rotativos de Valores Comerciales Negociables (VCN). La Perspectiva de las calificaciones de largo plazo es Estable.

Las calificaciones reflejan la posición sólida de mercado en el sector de construcción y venta de viviendas, un segmento conocido por su alta ciclicidad. Esta característica se ve parcialmente mitigada por la diversificación de ingresos, ya que Unesa opera en otros sectores que contribuyen aproximadamente con 30% del EBITDA del grupo. Además, las calificaciones incorporan la expectativa de Fitch de que la compañía mantendrá un apalancamiento en un rango de entre 4 veces (x) y 6x, junto con un nivel de liquidez sólido. Finalmente, se espera que la compañía mantenga márgenes EBITDA superiores a 14% y que el flujo de fondos libre (FFL) sea neutral o negativo durante el horizonte de calificación.

Las calificaciones de Sucasa incorporan el vínculo fuerte existente con su sociedad controladora, Unesa. Por su parte, las calificaciones de los Programas de Bonos Corporativos consideran las hipotecas cedidas a fideicomisos que garantizan los títulos, cuyo valor debe ser equivalente a por lo menos 125% del saldo de capital de los bonos emitidos y en circulación.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Posición de Mercado Fuerte y Diversificación: A través de sus subsidiarias, Unesa ha mantenido una posición de mercado fuerte durante los últimos cinco años. Su

diversificación de ingresos por unidad de negocio y segmento de venta le permite mitigar ciclos adversos en la industria de vivienda, que representa 75% de sus ingresos. Unesa opera en los sectores de restaurantes, hoteles, bienes raíces (comercial e industrial) y financiero, los cuales contribuyen con aproximadamente 25% de los ingresos. Además, la empresa diversifica sus ventas de viviendas en dos segmentos principales (bajo y medio), con rangos de precio que van de USD50,000 a USD180,000, lo que facilita su adaptación a los cambios en la industria.

Expectativa de Apalancamiento Estable: A los últimos 12 meses (UDM) al 30 de junio de 2024 el apalancamiento del grupo, medido como deuda a EBITDA, fue de 3.5x (2023: 7.7x), un nivel sólido para su calificación. La mejora en el apalancamiento se debe principalmente a mayores márgenes operativos durante la segunda mitad de 2023, como resultado de una mejora en el manejo de costos. Fitch estima que el apalancamiento de la compañía se mantendrá en un rango acorde con la calificación entre 4x y 6x, derivado principalmente de una estabilización de márgenes operativos hacia adelante.

Flujo de Fondos Libre de Neutral a Negativo: Fitch espera que el grupo mantenga una generación neutral a negativa de FFL para los próximos años, derivada de requerimientos de inversión en capital de trabajo, inversiones de capital (capex) y pagos de dividendos. Durante este período se incorpora una estabilidad en el margen EBITDA, que en promedio será superior a 14% y se espera que el grupo mantenga niveles robustos de efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos a plazo).

Garantía de los Bonos: Fitch considera que la existencia de fideicomisos de garantía para los bonos colocados proporciona a los tenedores de los títulos una protección mayor respecto a otros acreedores sin garantías en sus obligaciones con Sucasa. Los bonos están respaldados por la cesión de hipotecas en primer grado sobre inmuebles de Unesa, lo que brinda tanto una separación de las garantías como una agilidad mayor en el proceso de ejecución. El valor de los inmuebles hipotecados debe cubrir como mínimo 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación. Al 30 de junio de 2024, la cobertura representó 161% con respecto al saldo de capital, y los activos libres de gravamen representaron cerca de 79% de los activos totales.

Vínculo entre Matriz y Subsidiaria: Fitch considera que existe un vínculo entre Unesa y su subsidiaria Sucasa, y que Unesa posee un perfil crediticio más fuerte. Con base en la evaluación de los factores de vinculación de Fitch, se determinó que existen incentivos legales altos entre ambas compañías, dado que la matriz garantiza los bonos emitidos por la subsidiaria. Además, los incentivos estratégicos y operacionales son altos dado que la subsidiaria aporta cerca de 75% de los ingresos y 70% del EBITDA del grupo, y la estructura

del grupo está completamente integrada. De esta forma, los factores de vinculación permiten igualar el perfil crediticio de Sucasa con el de su matriz, Unesa.

DERIVACIÓN DE CALIFICACIÓN

Las calificaciones reflejan la posición de mercado buena y la diversificación de ingresos del grupo. Esto atenúa la exposición a un sector altamente cíclico (vivienda), así como niveles apalancamiento elevados y una generación neutral a negativa de FFL.

En comparación con pares dentro de la categoría de calificación A(pan), como Latsons Realty Investment Company, S.A. (Latsons Realty) [A-(pan) Perspectiva Estable] y Supermercados Xtra S.A. (Supermercados Xtra) [A+(pan) Perspectiva Estable], Unesa mantiene una escala de ingresos mayor que Latsons, pero menor que Xtra. Adicionalmente, el apalancamiento bruto de 4.8x al cierre de 2023 compara de manera similar con Latsons, mientras que Xtra es más fuerte. Finalmente, la mayor parte de los ingresos de Unesa provienen de una industria considerada más cíclica que la de sus pares de calificación, que se desempeñan en bienes raíces industriales o comercio minorista de bienes esenciales, que son por naturaleza más defensivas.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos claves empleados por Fitch para el caso de calificación de Unesa y Sucasa son:

- los ingresos se mantienen en niveles alrededor de los USD130 millones, donde el sector vivienda representa en promedio 74% de los ingresos;
- el margen EBITDA será superior a 14% en el horizonte de proyección;
- el apalancamiento bruto se mantiene en un rango entre 4x y 4.5x;
- el capex de 2024 a 2026 es cercano a USD20 millones;
- se pagan dividendos y representan 40% de la utilidad del año anterior.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Negativa/Baja

- un indicador de apalancamiento bruto consolidado, medido como deuda a EBITDA, superior a 6x de forma consistente;

- un indicador de apalancamiento bruto consolidado ajustado, medido como deuda a EBITDA ajustado (excluye gasto por intereses de los costos), superior a 5.5x de manera consistente;
- un indicador de apalancamiento neto consolidado, medido como deuda neta de efectivo y equivalentes a EBITDA, superior a 5x de forma sostenida;
- pérdida de competitividad de la empresa que se refleje en un deterioro de márgenes operativos por debajo del punto de equilibrio;
- FFL negativo sostenido que debilite el perfil financiero y de liquidez.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza

- un indicador de apalancamiento bruto consolidado, medido como deuda a EBITDA, inferior a 4x de forma consistente;
- un indicador de apalancamiento bruto consolidado ajustado, medido como deuda a EBITDA ajustado (excluye gasto por intereses de los costos), inferior a 3.5x de manera consistente;
- un indicador de apalancamiento neto consolidado, medido como deuda neta de efectivo y equivalentes a EBITDA, inferior a 3x de forma sostenida;
- una generación positiva de FFL a lo largo del ciclo;
- márgenes operativos superiores a 15% de manera sostenida.

LIQUIDEZ

Liquidez Sólida: Fitch considera que la liquidez de la compañía es buena dada la posición de efectivo y depósitos a plazo con respecto a la deuda de corto plazo. Al 30 de junio de 2024, la compañía mantuvo efectivo y equivalentes por USD11 millones y depósitos a plazo (con vencimiento igual o menor a un año) por USD36.1 millones. A la misma fecha la deuda de la compañía fue de USD83.9 millones, de los cuales USD22.6 millones eran de corto plazo, conformados principalmente por valores comerciales negociables (VCN) por USD14 millones, que forman parte de programas revolventes con un valor autorizado conjunto de USD35 millones.

La liquidez de la compañía está respaldada adicionalmente con los programas revolventes de bonos vigentes, con un monto autorizado total de USD87 millones y una disponibilidad cercana a USD24 millones, además de inversiones en bonos y acciones por USD91.6 millones, que pueden servir como colateral en caso de ser requerido.

PERFIL DEL EMISOR

Unesa es una sociedad tenedora (*holding*) de un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. La actividad con mayores ingresos históricos que realiza el grupo es la de desarrollo, construcción y promoción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por Sucasa. También tiene operaciones en los sectores de restaurantes, hoteles, bienes raíces (comercial e industrial) y financiero.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

- Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 22, 2023);
- Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020);
- Metodología de Vínculo de Calificación entre Matriz y Subsidiaria (Julio 13, 2023).

INFORMACIÓN REGULATORIA – PANAMÁ

NOMBRE DEL EMISOR O ENTIDAD: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

LINK DEL SIGNIFICADO DE LA CALIFICACIÓN: Las definiciones de calificación de Panamá las pueden encontrar en el sitio <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america> bajo el apartado de “Definiciones de Calificación de Panamá”.

FECHA CIERTA (FECHA DE CORTE) DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA UTILIZADA

- NO AUDITADA: 30/junio/2024;
- AUDITADA: 31/diciembre/2023.

FECHA DEL ACUERDO DEL COMITÉ DE CALIFICACIÓN: 14/noviembre/2024**DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA****CLASE DE TÍTULOS:**

- Bonos Corporativos Rotativos (Bonos)
- Valores Comerciales Negociables Rotativos (VCN)

SERIES:

- Bonos: podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.
- VCN: podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.

MONEDA: USD**MONTO:**

- Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2012: hasta USD45 millones;
- Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2010: hasta USD20 millones;
- Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2006: hasta USD12 millones;
- Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2008: hasta USD25 millones;
- Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2005: USD10 millones.

FECHA DE VENCIMIENTO:

- Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2012: hasta 12 años;
- Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2010: hasta 10 años;
- Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2006: hasta 10 años;

--Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2008: hasta 1 año;

--Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2005: hasta 1 año

TASA DE INTERÉS:

--Bonos: será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable.

--VCN: será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable.

PAGO DE INTERESES:

--Bonos: trimestralmente

--VCN: trimestralmente

PAGO DE CAPITAL:

--Bonos: el emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 24 meses (Programa 2006) o 36 meses (Programas 2010 y 2012) para los programas contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales.

--VCN: al vencimiento.

REDENCIÓN ANTICIPADA: Permitida

GARANTÍAS:

--Bonos: crédito general del emisor, garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unesa y sus subsidiarias. El emisor podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un fideicomiso de garantía. Los bienes del fideicomiso podrán consistir en i) bienes muebles como efectivo y/o valores registrados, ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y

anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del emisor y/o de tercera personas, o iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles.

USO DE LOS FONDOS: adquisiciones, inversiones de capital y financiamiento de capital de trabajo.

Una calificación de riesgo no garantiza el repago de la emisión.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ♦	RATING ♦			PRIOR ♦
Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A.	ENac LP	A-(pan)	Rating Outlook Stable	A-(pan) Rating Outlook Stable
		Afirmada		
	ENac CP	F1(pan)	Afirmada	F1(pan)
senior secured	ENac LP	A(pan)	Afirmada	A(pan)
senior unsecured	ENac CP	F1(pan)	Afirmada	F1(pan)
Union Nacional de Empresas, S.A.	ENac LP	A-(pan)	Rating Outlook Stable	A-(pan) Rating Outlook Stable
		Afirmada		

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

FITCH RATINGS ANALYSTS

Oscar Alvarez

Senior Analyst

Analista Líder

+52 81 4161 7090

oscar.alvarez@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial,
Monterrey 64920

Priscilla Cano, CFA

Associate Director

Analista Secundario

+52 81 4161 7064

priscilla.cano@fitchratings.com

Alberto Moreno Arnaiz

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7033

alberto.moreno@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Elizabeth Fogerty

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/centralamerica.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (pub. 22 Dec 2020)

Metodología de Vínculo de Calificación entre Matriz y Subsidiaria (pub. 13 Jul 2023)

Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (pub. 22 Dec 2023)

APPLICABLE MODELS

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

Corporate Monitoring & Forecasting Model (COMFORT Model), v8.1.0 (1)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A.

-

Union Nacional de Empresas, S.A.

-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(es) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(es) servicio(s) complementario(s) para el(es) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con

base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un substituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de

mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

Derechos de autor © 2024 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

[READ LESS](#)

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Las calificaciones crediticias internacionales producidas fuera de la Unión Europea (EU; European Union) o del Reino Unido (UK; United Kingdom), según aplique, son endosadas para su uso por los emisores regulados dentro de EU o UK respectivamente. Para fines

regulatorios, en cumplimiento con los términos de la regulación para agencias de calificación crediticia (CRA; Credit Rating Agencies) de EU o la Regulaciónde 2019 de las Agencias de Calificación Crediticia de UK (enmienda, etc.) (salió de EU), según sea el caso. El enfoque de Fitch sobre el endoso en EU y UK se encuentra en el apartado EU Regulatory Disclosures dentro del sitio web de Fitch. El estado respecto a la política de endoso regulatorio de todas las calificaciones internacionales se proporciona dentro de la página de resumen de la entidad para cada entidad calificada y en las páginas de detalle de la transacción para todas las transacciones de finanzas estructuradas en el sitio web de Fitch. Esta información se actualiza diariamente.