

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

**Estados Financieros Consolidados y Anexos**

30 de septiembre de 2017

(Estados Financieros No Auditados) .

---

*CKM*

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

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

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

**Anexo**

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

---

*BK 11*

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos revisado los estados financieros interinos consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo") al 30 de septiembre de 2017, que comprenden el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 30 de septiembre de 2017, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.



Roberto Kao M.

C.P.A. 1550

1

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

**Estado consolidado de situación financiera**

Al 30 de septiembre de 2017

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2017</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	6,202,480	8,601,228
Depósito a plazo fijo	6	0	1,461,199
Cuentas por cobrar:			
Clientes	23	10,870,636	13,877,452
Compañías afiliadas	5	42,551,417	45,178,533
Partes relacionadas	5	339,098	355,203
Varias		958,499	725,641
		<u>54,719,650</u>	<u>60,136,829</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	23	(95,964)	(86,964)
Cuentas por cobrar, neto		<u>54,623,686</u>	<u>60,049,865</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	14	14,435,123	9,648,745
Costos de construcción en proceso	7	71,986,618	65,517,482
Terrenos	11,12	3,884,229	4,813,981
Materiales, equipos y respuestos		436,613	334,358
Otros		245,563	256,916
Total de inventarios		<u>90,988,146</u>	<u>80,571,482</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	8	170,247	192,587
Gastos pagados por adelantado		1,824,082	2,106,666
Propiedades de inversión, neto	9,11,12	79,349,720	78,933,801
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	10,11,12,15	30,667,269	32,320,324
Depósitos en garantía		711,276	703,487
Otros activos	13	1,005,685	939,114
<b>Total de activos</b>		<u><u>265,542,591</u></u>	<u><u>265,879,753</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

*PKS* 

<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2017</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2016</u>
Sobregiros bancarios		9,080	0
Préstamos por pagar	5,11	55,180,219	48,113,427
Cuentas por pagar:			
Proveedores		4,470,566	2,567,880
Compañías afiliadas	5	1,648,497	5,123,429
Dividendos por pagar	5	3,921,967	1,389,967
Otras		569,560	1,051,836
Total de cuentas por pagar		<u>10,610,590</u>	<u>10,133,112</u>
Gastos acumulados por pagar	13	1,477,063	1,316,395
Ingresos diferidos		45,002	47,484
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		193,656	154,290
Depósitos de clientes	14	3,650,422	4,501,661
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	15	4,345,312	5,661,446
Impuesto sobre la renta por pagar		0	7,169
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	12	60,309,600	72,214,769
Menos costos de emisión		<u>(226,534)</u>	<u>(295,010)</u>
Bonos por pagar, neto		<u>60,083,066</u>	<u>71,919,759</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u>135,594,410</u>	<u>141,854,743</u>
Compromisos	21		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,100; emitidas y en circulación 840,100 en 2017 y 2016		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		129,603,732	123,680,561
Escisión en la inversión		<u>(532,981)</u>	<u>(532,981)</u>
<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>		<u>129,948,181</u>	<u>124,025,010</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>265,542,591</u>	<u>265,879,753</u>

*OK* **M**

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

**Estado consolidado de resultados**

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2017

(Expresado en balboas)

	Nota	2017		2016	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	20	31,462,733	76,469,244	33,590,245	88,837,414
Costo de las ventas		18,764,099	44,661,885	20,215,469	53,819,742
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<u>12,698,634</u>	<u>31,807,359</u>	<u>13,374,776</u>	<u>35,017,672</u>
Otros ingresos de operaciones:					
Ingresos por servicios afiliadas	5	182,877	442,986	114,614	370,210
Ingresos por alquiler		23,856	71,455	60,669	132,686
Otros ingresos (egresos) operacionales	18	29,261	846,177	105,132	356,109
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<u>235,994</u>	<u>1,360,618</u>	<u>280,415</u>	<u>859,005</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,17	<u>4,473,383</u>	<u>13,004,150</u>	<u>4,268,455</u>	<u>12,238,798</u>
<b>Utilidad en operaciones</b>		<u>8,461,245</u>	<u>20,163,827</u>	<u>9,386,736</u>	<u>23,637,879</u>
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		86	17,903	12,282	154,335
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,11	(164,990)	(383,979)	(205,952)	(633,390)
Intereses pagados sobre bonos	12	(196,053)	(592,329)	(171,843)	(532,800)
Amortización de costos de emisión de bonos		(90,067)	(204,444)	(77,798)	(203,365)
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<u>(451,024)</u>	<u>(1,162,849)</u>	<u>(443,311)</u>	<u>(1,215,220)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		8,010,221	19,000,978	8,943,425	22,422,659
<b>Impuesto sobre la renta, estimado</b>	19	<u>(711,688)</u>	<u>(1,577,807)</u>	<u>(624,317)</u>	<u>(1,460,988)</u>
<b>Utilidad neta del periodo</b>		<u>7,298,533</u>	<u>17,423,171</u>	<u>8,319,108</u>	<u>20,961,671</u>
<b>Utilidad neta por acción</b>		<u>8.69</u>	<u>20.74</u>	<u>9.90</u>	<u>24.95</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

**Estado consolidado de cambios en el patrimonio**

Por el año periodo terminado el 30 de septiembre de 2017

(Expresado en balboas)

<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital pagado adicional</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Escisión en la inversión</u>	<u>Total del patrimonio de los accionistas</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2016</b>	840,100	71,718	(34,388)	104,697,973	(532,981)	105,042,422
<b>Utilidades integrales del periodo</b>						
Utilidad neta - 2016	0	0	0	20,961,671	0	20,961,671
Total de las utilidades integrales del periodo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>20,961,671</u>	<u>0</u>	<u>20,961,671</u>
<b>Contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>						
Dividendos declarados	0	0	0	(9,500,000)	0	(9,500,000)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(9,500,000)</u>	<u>0</u>	<u>(9,500,000)</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2016</b>	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>116,159,644</u>	<u>(532,981)</u>	<u>116,504,093</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2017</b>	840,100	71,718	(34,388)	123,680,561	(532,981)	124,025,010
<b>Utilidades integrales del periodo</b>						
Utilidad neta - 2017	0	0	0	17,423,171	0	17,423,171
Total de las utilidades integrales del periodo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17,423,171</u>	<u>0</u>	<u>17,423,171</u>
<b>Contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>						
Escisión	0	0	0	0	0	0
Dividendos declarados	0	0	0	(11,500,000)	0	(11,500,000)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(11,500,000)</u>	<u>0</u>	<u>(11,500,000)</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2017</b>	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>129,603,732</u>	<u>(532,981)</u>	<u>129,948,181</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo**

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2017

(Expresado en Balboas)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Utilidad neta	17,423,171	20,961,671
Ajustes por:		
Provisión para cuentas incobrables	9,000	22,508
Depreciación y amortización	3,851,243	3,967,603
Amortización de costos de emisión de bonos	204,444	203,365
Costos financieros, neto	958,405	1,011,855
Impuesto sobre la renta	1,577,807	1,460,988
Ganancia en venta de inversiones	(21,135)	(12,612)
Ganancia en venta de activo fijo	88	(48,678)
	<u>24,003,023</u>	<u>27,566,700</u>
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar	2,773,958	92,559
Cambio en inventarios	(8,162,414)	(17,962,426)
Cambio en otros activos	217,105	(559,064)
Cambio en cuentas y gastos acumulados por pagar	1,707,770	(1,307,298)
Cambio en otros pasivos	(853,721)	856,913
<b>Efectivo generado por las actividades de operación</b>	<u>19,685,721</u>	<u>8,687,384</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(1,593,857)	(1,460,988)
Intereses pagados	(3,736,653)	(4,097,574)
<b>Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de operación</b>	<u><u>14,355,211</u></u>	<u><u>3,128,822</u></u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Intereses recibidos	17,903	154,335
Disminución en depósito a plazo fijo	1,461,199	917,545
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	(2,195,826)	(4,160,674)
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	400	48,680
Producto de la venta de otras inversiones	43,475	27,833
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada	2,627,116	(708,576)
Cambios en cuentas por cobrar a partes relacionadas	16,105	(11,857)
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de inversión</b>	<u><u>1,970,372</u></u>	<u><u>(3,732,714)</u></u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Abonos a obligaciones bancarias	(37,071,920)	(49,330,138)
Producto de obligaciones bancarias	42,831,658	59,643,835
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	0	4,200,000
Cambio en cuenta por pagar afiliada	(3,474,932)	1,212,011
Pagos de costos de emisión de bonos	(135,968)	(181,964)
Bonos redimidos y abonos	(11,905,169)	(7,348,168)
Dividendos pagados	(8,968,000)	(5,581,358)
<b>Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de financiamiento</b>	<u><u>(18,724,331)</u></u>	<u><u>2,614,218</u></u>
<b>Aumento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u><u>(2,398,748)</u></u>	<u><u>2,010,326</u></u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>8,601,228</u>	<u>3,211,219</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<u><u>6,202,480</u></u>	<u><u>5,221,545</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 30 de septiembre de 2017

(Expresados en Balboas)

---

**(1) Constitución y Operaciones**

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

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

Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. se dedican al negocio de hotelería. Hoteles del Caribe, S. A. opera bajo la franquicia Hotel Country Inn & Suites - By Carlson.

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo mantenía el segmento de la operación de locales comerciales. En asamblea extraordinaria de accionista de Sociedad Urbanizadora de Caribe, S. A. celebrada el 4 de septiembre de 2014, se acordó escindir esta actividad de negocio a la sociedad Inmobiliaria Sucasa, S. A. compañía del Grupo UNESA, a partir del 1 de enero de 2016.

**(2) Base de Preparación**

*(a) Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias, han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

*(b) Base de presentación*

El Grupo presenta 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 que combine importe a recuperar o a pagar. (ver nota 4).

El ciclo de operación del Grupo se detalla a continuación:

<u>Segmento</u>	<u>Ciclo de operación</u>
Vivienda	12 meses
Hoteles	12 meses
Locales comerciales	12 meses (operación escindida a partir del 1 de enero de 2016)

*(c) Bases de medición*

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(d) *Moneda funcional y de presentación*

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

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

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

(i) Juicios

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

- Nota 15 - clasificación de los arrendamientos

(ii) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material por el año a terminar el 31 de diciembre de 2017, se incluye en la siguiente nota:

- Nota 23(ii) - estimación de la provisión para posibles cuentas incobrables.
- Nota 11 – vida útil de los activos fijos.

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 los 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.

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos 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 (variables no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifica 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 transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes**

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

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

a. Base de consolidación	10
b. Instrumentos financieros	10
c. Efectivo y equivalente de efectivo	11
d. Cuentas por cobrar	11
e. Cuentas por pagar	11
f. Capital en acciones	12

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

g. Anticipo recibido de clientes	12
h. Inventarios	12
i. Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	12
j. Propiedades de inversión	13
k. Deterioro de activos	14
l. Bonos por pagar	15
m. Dividendos	15
n. Provisiones	15
o. Operación discontinuada	15
p. Reconocimiento de ingresos	16
q. Gastos	17
r. Impuesto sobre la renta	17
s. Utilidad neta por acción	17
t. Información de segmento	17
u. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no vigentes.	18

(a) *Base de consolidación*

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. Los estados financieros de las subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que este termine. 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 se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se obtiene el control hasta la fecha en que éste termine.

(ii) Transacciones eliminadas en consolidación

Los saldos y transacciones entre las compañías del Grupo, y cualquier ingreso o gasto no realizado, surgido de transacciones entre éstas, son eliminados durante la preparación de los estados financieros consolidados.

(b) *Instrumentos financieros*

El Grupo clasifica los activos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar.

El Grupo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

(i) Activos financieros y pasivos financieros no derivados – reconocimiento y baja en cuentas

El Grupo reconoce inicialmente los préstamos y las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y los pasivos financieros se reconocen inicialmente a la fecha de intercambio.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

El Grupo 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 ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son descargadas o pagadas, o bien hayan expirado.

Un activo y pasivo financiero son compensados y el monto neto presentado en el estado consolidado de situación financiera, cuando y sólo cuando el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidarlos por el monto neto, o de realizar el activo o liquidar el pasivo simultáneamente.

(ii) *Activos financieros no derivados - medición*

Estos activos son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de la transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, son medidos a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

(iii) *Pasivos financieros no derivados - medición*

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos son medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(c) *Efectivo y equivalentes de efectivo*

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden los saldos en caja, las cuentas bancarias corrientes y los depósitos a plazo fijo con vencimientos a tres (3) meses o menos desde la fecha de adquisición, que están sujetos a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable. Del efectivo disponible, se excluyen los depósitos a plazo fijo con restricciones relacionadas con la garantía de obligaciones.

Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y son parte integral de la administración de efectivo del Grupo se incluyen como componentes del efectivo y equivalentes de efectivo para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo.

(d) *Cuentas por cobrar*

Estos activos son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son medidas a su costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro.

(e) *Cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

**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**

---

(f) *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.

(g) *Anticipos recibidos de clientes*

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

(h) *Inventarios*

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

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

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

(i) *Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos*

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos 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 comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

Si partes significativas de un elemento de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos tienen vidas útiles diferentes, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos.

Cualquier ganancia y pérdida procedente de la disposición de un elemento de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos son reconocidas en el estado consolidado de resultados.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

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

(iii) Costos subsiguientes

Los desembolsos subsiguientes son capitalizados sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el desembolso fluyan hacia el Grupo.

(iv) Depreciación y amortización

La depreciación y amortización son calculadas para rebajar al costo de los elementos de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos menos sus valores residuales estimados usando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas, y es generalmente reconocida en el estado consolidado de resultados. Los activos arrendados se deprecian durante el menor entre el plazo del arrendamiento y sus vidas útiles a menos que exista certeza razonable de que el Grupo obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento. Los terrenos no se deprecian.

La vida útil estimada de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos son las siguientes:

Edificios	40 años
Equipos	7 y 10 años
Mobiliarios y equipos de restaurante	5 y 10 años
Mobiliarios y otros	5 y 10 años

(v) Construcción en proceso

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

(j) *Propiedades de inversión*

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

Las propiedades de inversión consisten en terrenos y locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas. El Grupo utiliza el modelo de costo.

**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**

---

(k) *Deterioro de activos*

(i) **Activos financieros no derivados**

Un activo financiero se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.


Evidencia objetiva que los activos financieros están deteriorados incluye:

- Mora o incumplimiento por parte de un cliente;
- Reestructuración de un monto adeudado al Grupo con términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias;
- Señales de que un cliente entrará en quiebra;
- Cambios adversos en el estado de pago de prestatarios;
- Condiciones observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

*Activos financieros medidos a costo amortizado*

El Grupo considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado tanto a nivel de un activo específico. Todos los activos individualmente significativos son evaluados individualmente por deterioro específico. Los que no se encuentran deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificados aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo ajustados a los activos con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, el Grupo utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados y se reflejan en una cuenta de provisión para posibles cuentas incobrables. Cuando el Grupo considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados, son descargados. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser relacionada objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través del estado consolidado de resultados. 



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(ii) *Activos no financieros*

Los valores según libros de los activos no financieros del Grupo (excluyendo los inventarios), son revisados a la fecha de reporte, para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existe algún indicativo, entonces el importe recuperable del activo es estimado.

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

El importe recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor de uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor de uso se basa en el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados usando una tasa de interés de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener del activo o su unidad generadora de efectivo. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado consolidado de resultados.

(l) *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 el estado consolidado de resultados durante el período del financiamiento.

(m) *Dividendos*

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

(n) *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.

(o) *Operación discontinuada*

Una operación discontinuada es un componente del negocio del Grupo, cuyas operaciones y flujo de efectivo pueden distinguirse claramente del resto del Grupo y que:

- represente una línea de negocio o un área geográfica, que es significativa y puede considerarse separada del resto;
- es parte de un único plan coordinado para disponer de una línea de negocio o de un área geográfica de la operación que sea significativa y pueda considerarse separada del resto; o

**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 una entidad subsidiaria adquirida exclusivamente con la finalidad de revenderla.

La clasificación como operación discontinuada ocurre en el momento de la disposición o cuando la operación cumple con los criterios para ser clasificada como mantenida para la venta, lo que ocurra primero.

Cuando una operación se clasifica como operación discontinuada, el estado comparativo del resultado del período y otros resultados integrales debe representarse como si la operación hubiese sido discontinuada desde el comienzo del año comparativo.

(p) *Reconocimiento de ingresos*

(i) Ingresos por ventas de unidades de viviendas

El Grupo reconoce como ingresos, la venta de las unidades de viviendas sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes:

- La firma del contrato de compra-venta.
- Carta de compromiso bancario emitida por el remanente de la deuda.
- El pago del abono inicial.
- Entrega de la unidad de vivienda.

(ii) Ingreso por venta de terrenos y lotes comerciales

Los ingresos por venta de terrenos y lotes comerciales son reconocidos cuando se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, una vez cumplido con los siguientes requisitos:

- La firma del contrato de compra-venta.
- Abono o cancelación.

(iii) Ingreso por venta de bienes y servicios (hoteles y restaurantes)

Los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos cuando se han transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, la recuperabilidad de la contraprestación es probable, los costos asociados y el posible rendimiento de los bienes pueden estimarse con fiabilidad, la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden netos de rendimientos, descuentos comerciales y descuentos por volumen.

La oportunidad de la transferencia de los riesgos y ventajas varía dependiendo de los términos individuales del acuerdo de venta.

Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.

**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) *Gastos*

(i) Intereses por financiamiento

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

(ii) Gastos de arrendamiento operacional

Los pagos hechos sobre arrendamientos operacionales son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de línea recta durante el término del arrendamiento. Los incentivos recibidos por arrendamientos son reconocidos como parte integral del gasto de arrendamiento durante el término de vigencia del mismo.

El componente de gasto de intereses de los pagos por arrendamientos financieros se reconoce en los resultados utilizando el método de interés efectivo.

(r) *Impuesto sobre la renta*

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

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan sólo si se cumplen ciertos criterios.

(s) *Utilidad neta por acción*

La utilidad neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(t) *Información de segmento*

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

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

*(u) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no vigentes*

Una serie de nuevas normas y modificaciones a las normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016. Sin embargo, el Grupo no ha aplicado las siguientes nuevas normas y modificaciones a las normas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- *Iniciativa de Revelación (Modificaciones a la NIC 7)*

Las modificaciones requieren revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios surgidos de los flujos de efectivo como los cambios no relacionados con el efectivo.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2017 o después y la adopción anticipada está permitida.

- *Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (Modificaciones a la NIC 12)*

Las modificaciones aclaran la contabilización de los activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas relacionadas con instrumentos de deuda medidos al valor razonable.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2017 o después y la adopción anticipada está permitida.

- *NIIF 9 Instrumentos Financieros*

En julio de 2014, el International Accounting Standards Board emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos anuales sobre los que se informa que comienzan el 1 de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

No se conoce y no puede estimarse de manera fiable el impacto real de la adopción de la NIIF 9 sobre los estados financieros en 2018 porque dependerá de los instrumentos financieros que el Grupo mantenga y las condiciones económicas a esa fecha así como también de las elecciones y juicios contables que realizará en el futuro. La nueva norma requerirá que el Grupo revise sus procesos contables y controles internos relacionados con la información de los instrumentos financieros y estos cambios aún no han finalizado. Sin embargo, el Grupo no ha realizado una evaluación preliminar del posible impacto de la adopción de la NIIF 9 con base en sus posiciones al 31 de diciembre de 2016.

## **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**

---

i. Clasificación – Activos financieros

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el anfitrión es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

ii. Deterioro del valor – Activos financieros y activos por contratos

La NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la NIC 39 por un modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). Esto requerirá que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

El nuevo modelo de deterioro será aplicable a los activos financieros medidos al costo amortizado o al VRCORI, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, y a los activos de contratos.

iii. Clasificación – Pasivos financieros

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

iv. Contabilidad de coberturas

Cuando aplica inicialmente la NIIF 9, el Grupo puede escoger como política contable seguir aplicando los requerimientos de contabilidad de coberturas de la NIC 39 en vez de los incluidos en la NIIF 9. El plan actual del Grupo es escoger aplicar los nuevos requerimientos de la NIIF 9.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

La NIIF 9 requerirá que el Grupo asegure que las relaciones de contabilidad de coberturas estén alineadas con los objetivos y la estrategia de administración de riesgos del Grupo y que aplique un enfoque más cualitativo y orientado al futuro para evaluar la eficacia de cobertura. La NIIF 9 también introduce nuevos requerimientos respecto del reequilibrio de las relaciones de cobertura y la prohibición de la discontinuación voluntaria de la contabilidad de coberturas. Bajo el nuevo modelo, es posible que más estrategias de administración de riesgos, en particular las que implican cubrir un componente de riesgo (distinto del riesgo de moneda extranjera) de una partida no financiera, califiquen para la contabilidad de coberturas.

v. Revelaciones

La NIIF 9 requerirá amplias nuevas revelaciones, en particular respecto de la contabilidad de coberturas, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. La evaluación preliminar del Grupo incluyó un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y el Grupo planea implementar los cambios en el sistema y los controles que cree serán necesarios para capturar los datos requeridos.

vi. Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente.

- *NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*  
La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias con qué importe y cuándo deben ser reconocidos. Esta norma reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales sobre los que se informa que comienzan el 1 de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

- *NIIF 16 Arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios.*

El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones opcionales para los arrendamientos de corto plazo y las partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos –Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. //

**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 norma es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias.

El Grupo no espera aplicar estas normas de forma anticipada, no se ha determinado el efecto de estas normas y sus modificaciones sobre los estados financieros consolidados.

**(4) Presentación de Activos y Pasivos**

A continuación se presentan los activos y pasivos ordenados atendiendo su liquidez.

Activos y pasivos dentro del ciclo normal de operación sobre el cual se informa:

	Septiembre 30, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	6,202,480	8,601,228
Depósitos a plazo fijo	0	1,461,199
Cuentas por cobrar clientes	10,870,636	13,877,452
Cuentas por cobrar partes relacionadas	339,098	355,203
Cuentas por cobrar varias	958,499	725,641
Menos: reservas para cuentas incobrables	(95,964)	(86,964)
Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	14,435,123	9,648,745
Costos de construcción en proceso	71,986,618	65,517,482
Terrenos	3,884,229	4,813,981
Materiales, equipos y respuestos	436,613	334,358
Otros inventarios	<u>245,563</u>	<u>256,916</u>
	<u>90,988,146</u>	<u>80,571,482</u>
Gastos pagados por adelantado	1,824,082	2,106,666
<b>Pasivos corrientes</b>		
Sobregiro bancarios	9,080	0
Préstamos por pagar	43,681,557	35,822,210
Bonos por pagar		
Valores emitidos por pagar	11,276,032	10,219,085
Menos costos de emisión	<u>(226,534)</u>	<u>(295,010)</u>
Bonos por pagar, neto	<u>11,049,498</u>	<u>9,924,075</u>
Cuentas por pagar proveedores	4,470,566	2,567,880
Cuentas por pagar afiliadas	1,648,497	5,123,429
Otras cuentas por pagar	569,560	1,051,836
Dividendos por pagar	3,921,967	1,389,967
Gastos acumulados por pagar	1,477,063	1,316,395

**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**

Ingresos diferidos	45,002	47,484
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	193,656	154,290
Depósitos de clientes	3,650,422	4,501,661
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	2,733,740	2,145,559
Impuesto sobre la renta por pagar	0	7,169
<b>Activos no corrientes</b>		
Cuentas por cobrar afiliadas	42,551,417	45,178,533
Inversión en bonos	170,247	192,587
Propiedades de inversión, neto	79,349,720	78,933,801
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	30,667,269	32,320,324
Depósito en garantía	711,276	703,487
Otros activos	1,005,685	939,114
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	11,498,662	12,291,217
Bonos por pagar:		
Valores emitidos	49,033,568	61,995,684
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	1,611,572	3,515,887

**(5) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<b>Septiembre 30,</b>	<b>Diciembre 31,</b>
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>2,564,082</u>	<u>1,766,706</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>38,981</u>	<u>65,512</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	1,664,842	0.00
Inversiones Sucasa, S. A.	10,373,907	12,977,095
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	4,109,437	6,413,712
Caribbean Franchise Development Corp.	16,506,956	15,815,963
Constructora Corona, S. A.	74,087.00	133,727
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.,	344,166	246,875
Equipos Coamco, S. A.	8,887,510	9,106,675
Servicios Generales Sucasa, S. A.	585,323	479,296
Otras	<u>5,189</u>	<u>5,190</u>
	<u>42,551,417</u>	<u>45,178,533</u>

A

*[Handwritten signature]*



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	199,459	192,458
Agroganadera Río Caimito, S. A.	131,874	104,679
Club Quinta del Pacífico, S. A.	0	50,897
Otras	<u>7,765</u>	<u>7,169</u>
	<u>339,098</u>	<u>355,203</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.		
	<u>7,366,128</u>	<u>12,989,562</u>
Préstamos por pagar: Banco Panamá, S. A.	<u>515,967</u>	<u>0</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	0	3,499,792
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	451,134
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	308,395	292,550
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	203,813	203,205
Constructora San Lorenzo, S.A.	135,273	126,680
Vacation Panama Tour, S. A.	<u>1,113</u>	<u>1,299</u>
	<u>1,648,497</u>	<u>5,123,429</u>
Dividendos por pagar	<u>3,921,967</u>	<u>1,389,967</u>
	<b>Septiembre 30,</b>	<b>Septiembre 30,</b>
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Ingresos de afiliadas	<u>442,986</u>	<u>370,210</u>
Servicios entre afiliadas (gastos de personal)	<u>247,427</u>	<u>247,596</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>304,206</u>	<u>524,789</u>

Las cuentas por cobrar y pagar a las compañías afiliadas, originadas por préstamos recibidos y financiamientos otorgados, no generan intereses y no tienen fechas fijas de vencimiento.

**(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo estaba constituido de la siguiente manera:

	<b>Septiembre 30,</b>	<b>Diciembre 31,</b>
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Efectivo y bancos	6,202,480	7,325,837
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>0</u>	<u>1,275,391</u>
	<u>6,202,480</u>	<u>8,601,228</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Al 30 de septiembre de 2017, el Grupo no mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición (Diciembre 2016: B/.1,461,199).

**(7) Costos de Construcciones en Proceso**

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

<u>Proyectos</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2017</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2016</u>
Mar Azul	62,381	32,165
Ciudad del Lago	5,039,492	4,899,273
Vistas del Lago	17,195,696	9,208,804
Lago Emperador	7,532,644	9,849,426
Mallorca Park	1,573,539	1,565,194
Mallorca Park Village	413,992	4,740,951
Colinas del lago	0	9,545,014
Mirador del Lago	2,099,524	2,559,060
Quintas del Pacífico	601,078	4,095,047
Castilla Real	1,104,215	1,026,101
Palo Alto	27,843	5,438,941
Altos de Santa Rita	659,516	505,361
Santa Sofía	8,812,919	1,706,232
Las Sábanas	1,507,514	590,983
Verdemar	8,446,414	1,757,146
Pradera Azul	1,226,489	2,309,575
Verona	12,358,596	4,476,693
Otros proyectos	<u>3,324,766</u>	<u>1,211,516</u>
	<u>71,986,618</u>	<u>65,517,482</u>

**(8) Inversiones en Bonos**

Valores mantenidos hasta su vencimiento:

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado, ajustado por las primas o descuentos. Al 30 de septiembre de 2017, estos valores por B/.170,247 (Diciembre 2016: B/.192,587) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(9) Propiedades de Inversión, Neto**

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	<u>Septiembre 30, 2017</u>		<u>Diciembre 31, 2016</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y locales comerciales</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>					
Al inicio del año	78,933,801	78,933,801	68,479,511	1,573,266	70,052,777
Escisión	0	0	(5,844,571)	(9,507,337)	(15,351,908)
Reclasificación	<u>415,919</u>	<u>415,919</u>	<u>16,298,861</u>	<u>7,934,071</u>	<u>24,232,932</u>
Al final del año	<u>79,349,720</u>	<u>79,349,720</u>	<u>78,933,801</u>	<u>0</u>	<u>78,933,801</u>
<b>Depreciación acumulada</b>					
Al inicio del año	0	0	0	757,617	757,617
Escisión	0	0		(757,617)	(757,617)
Escisión	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldos netos</b>					
Al final del año	<u>79,349,720</u>	<u>79,349,720</u>	<u>78,933,801</u>	<u>0</u>	<u>78,933,801</u>

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio. El uso determinado de los terrenos es para el desarrollo de proyectos de viviendas.

**(10) Inmuebles, Maquinarias, Mobiliarios y Equipos**

Los inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos se detallan de la siguiente manera:

	<u>Terrenos</u>	<u>Casas</u>	<u>Construcción</u>	<u>Edificios y</u>	<u>Maquinarias y</u>	<u>Mobiliarios y</u>	<u>Mobiliarios y</u>	<u>Total</u>
		<u>Modelos</u>	<u>en proceso</u>	<u>mejoras</u>	<u>equipos</u>	<u>equipos de hotel</u>	<u>equipos de oficina y otros</u>	
<b>Costo</b>								
Al 1 de enero de 2016	1,420,820	249,995	12,358,399	27,826,574	29,956,996	6,344,289	5,003,283	83,160,356
Adiciones	0	0	1,510,762	299,407	2,668,327	66,520	251,127	4,796,143
Ventas y descartes	0	0	0	0	(91,225)	0	0	(91,225)
Reclasificación y escisión	<u>0</u>	<u>10,452</u>	<u>(13,628,792)</u>	<u>(18,979)</u>	<u>(355,614)</u>	<u>(639,681)</u>	<u>(612,364)</u>	<u>(15,244,978)</u>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>260,447</u>	<u>240,369</u>	<u>28,107,002</u>	<u>32,178,484</u>	<u>5,771,128</u>	<u>4,642,046</u>	<u>72,620,296</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 1 de enero de 2017	1,420,820	260,447	240,369	28,107,002	32,178,484	5,771,128	4,642,046	72,620,296
Adiciones	0	0	842,533	25,154	1,179,929	20,315	127,895	2,195,826
Ventas y descartes	0	0	0	0	(1,424,555)	(3,115)	0	(1,427,670)
Reclasificación y escisión	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,268)</u>	<u>4,118</u>	<u>2,850</u>
Al 30 de septiembre de 2017	<u>1,420,820</u>	<u>260,447</u>	<u>1,082,902</u>	<u>28,132,156</u>	<u>31,933,858</u>	<u>5,787,060</u>	<u>4,774,059</u>	<u>73,391,302</u>
<b>Depreciación acumulada</b>								
Al 1 de enero de 2016	0	11,996	0	6,783,435	21,453,333	5,376,394	3,904,121	37,529,279
Gasto del año	0	2,809	0	998,440	3,607,481	409,529	214,539	5,232,798
Ventas y descartes	0	0	0	0	(91,223)	0	0	(91,223)
Reclasificación y escisión	<u>0</u>	<u>(5,477)</u>	<u>0</u>	<u>(18,129)</u>	<u>(1,210,144)</u>	<u>(1,261,172)</u>	<u>124,040</u>	<u>(2,370,882)</u>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>0</u>	<u>9,328</u>	<u>0</u>	<u>7,763,746</u>	<u>23,759,447</u>	<u>4,524,751</u>	<u>4,242,700</u>	<u>40,299,972</u>
Al 1 de enero de 2017	0	9,328	0	7,763,746	23,759,447	4,524,751	4,242,700	40,299,972
Gasto del año	0	1,010	0	763,259	2,651,509	275,633	159,832	3,851,243
Ventas y descartes	0	0	0	0	(1,424,549)	-2,633.00	0	(1,427,182)
Reclasificación y escisión	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,722)</u>	<u>150</u>	<u>1,572</u>	<u>0</u>
Al 30 de septiembre de 2017	<u>0</u>	<u>10,338</u>	<u>0</u>	<u>8,527,005</u>	<u>24,984,685</u>	<u>4,797,901</u>	<u>4,404,104</u>	<u>42,724,033</u>
<b>Valor neto en libros</b>								
Al 1 de enero de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>237,999</u>	<u>12,358,399</u>	<u>21,043,139</u>	<u>8,503,663</u>	<u>967,895</u>	<u>1,099,162</u>	<u>45,631,077</u>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>251,119</u>	<u>240,369</u>	<u>20,343,256</u>	<u>8,419,037</u>	<u>1,246,377</u>	<u>399,346</u>	<u>32,320,324</u>
Al 1 de enero de 2017	<u>1,420,820</u>	<u>251,119</u>	<u>240,369</u>	<u>20,343,256</u>	<u>8,419,037</u>	<u>1,246,377</u>	<u>399,346</u>	<u>32,320,324</u>
Al 30 de septiembre de 2017	<u>1,420,820</u>	<u>250,109</u>	<u>1,082,902</u>	<u>19,605,151</u>	<u>6,949,173</u>	<u>989,159</u>	<u>369,955</u>	<u>30,667,269</u>

El gasto de depreciación por B/.3,851,243 (Diciembre 2016: B/.5,232,798), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.2,602,807 (Diciembre 2016: B/.3,527,789) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.1,248,436 (Diciembre 2016: B/.1,705,009).

Con relación a garantías otorgadas, véanse las notas 11.

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo reclasificó parte de sus activos fijos al rubro de propiedades de inversión (2015: reclasificación a inventarios de equipos).

**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) Préstamos y Valores Comerciales Rotativos por Pagar**

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

	<u>Septiembre 30, 2017</u>			<u>Diciembre 31, 2016</u>		
	Vencimiento			Vencimiento		
	Vencimiento <u>de un año</u>	de más de un <u>año</u>	<u>Total</u>	Vencimiento <u>de un año</u>	de más de un <u>año</u>	<u>Total</u>
<b>Préstamos comerciales</b>						
Banco de América Central-Panamá	8,680,000	0	8,680,000	1,400,000	0	1,400,000
Banesco	800,000	0	800,000	1,500,000	0	1,500,000
Banco Nacional	236,678	9,230,446	9,467,124	0	9,467,124	9,467,124
Banco Panamá, S. A.	515,967	0	515,967	0	0	0
Banco General, S. A.	697,912	2,268,216	2,966,128	665,469	2,824,093	3,489,562
Banistmo, S. A.	<u>9,470,000</u>	<u>0</u>	<u>9,470,000</u>	<u>2,375,741</u>	<u>0</u>	<u>2,375,741</u>
<b>Total préstamos comerciales</b>	<u>20,400,557</u>	<u>11,498,662</u>	<u>31,899,219</u>	<u>5,941,210</u>	<u>12,291,217</u>	<u>18,232,427</u>
<b>Valores comerciales rotativos</b>						
VCNs públicos	14,181,000	0	14,181,000	15,681,000	0	15,681,000
Banco Aliado, S. A.	700,000	0	700,000	3,700,000	0	3,700,000
Towerbank	1,000,000	0	1,000,000	1,000,000	0	1,000,000
Banco General, S. A.	4,400,000	0	4,400,000	9,500,000	0	9,500,000
Banco de América Central-Panamá	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Total valores comerciales rotativos</b>	<u>23,281,000</u>	<u>0</u>	<u>23,281,000</u>	<u>29,881,000</u>	<u>0</u>	<u>29,881,000</u>
	<u>43,681,557</u>	<u>11,498,662</u>	<u>55,180,219</u>	<u>35,822,210</u>	<u>12,291,217</u>	<u>48,113,427</u>

**Préstamos comerciales:**

El Grupo mantenía líneas de créditos para capital de trabajo y con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimientos en el año desde 2017 hasta 2028 (Diciembre 2016: 2017 hasta 2028) e intereses anuales que fluctúan entre el 2.5% y 5% (Diciembre 2016: entre 2.5% hasta 5%).

**Valores comerciales rotativos:**

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., con vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 3% hasta 5% (Diciembre 2016: 3% hasta 5%).

**(12) Bonos por Pagar**

El Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2012, 2011, 2010, 2007, 2006. Estas se describen de la siguiente manera:

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

	Tasa de interés	Valor total autorizado	Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros	
			Septiembre 30, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Fija y variable Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	21,272,413	26,772,414
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Fija y variable Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	6,111,111	6,944,444
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Fija o variable	20,000,000	15,989,821	17,670,732
<u>Emisión pública 2007 (Resolución CNV316-07)</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2019, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años.	Libor tres meses + 2.50%	40,000,000	7,309,575	9,746,100
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta dos años. La fecha de emisión inició en el año 2008.	Fija o variable Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u> <u>127,000,000</u>	<u>9,626,680</u> <u>60,309,600</u>	<u>11,081,079</u> <u>72,214,769</u>
Desglose: Vencimientos a un año			11,276,032	10,219,085
Vencimientos a más de un año			49,033,568	61,995,684
			<u>60,309,600</u>	<u>72,214,769</u>

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

**Emisión 2012**

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

de esta emisión representa el 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en 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 hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas a cada día de pago de interés durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar.

- (b) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (d) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consista en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores

**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**

---

y/o derechos pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.

- (e) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.

**Emisión 2011**

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados, sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y sus múltiplos en una sola serie. Toda vez que la colocación se hará a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (LatinClear), el Emisor le hace entrega en custodia al Agente de Pago, Registro y Transferencia, y éste así lo acepta, un bono global o macrotítulo por la totalidad de la emisión, es decir, por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual ha sido emitido a nombre de LatinClear y se encuentre debidamente firmado por los representantes autorizados del Emisor. Con relación a la emisión y registro de los Bonos, la Junta Directiva del Emisor, autorizó la consignación de los mismos a través de LatinClear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir bonos globales o macrotítulos a favor de dicha central de valores, y en dicho caso, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o derechos bursátiles correspondientes, estará sujeto a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de la central de custodia en la cual haya sido consignado el bono global. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la Fecha de Oferta, es decir el 16 de febrero de 2023. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de tres (3) años, posteriores a la Fecha de Oferta. Los Bonos durante los primeros tres (3) años a partir de la Fecha de Oferta devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer aniversario de la Fecha de Oferta, los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor (3) meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6.0%. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de establecer una tasa de interés máxima a esta emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fiadores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal bien son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante



## **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**

---

Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.

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

#### **Emisión 2010**

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

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

**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**

---

revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar. La fecha de oferta, el plazo, la tasa de interés, el vencimiento, y el monto de cada serie de Bonos Rotativos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de emisión respectiva.

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

**Emisión 2007**

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos (en adelante el "Bono" o los "Bonos"). Los Bonos serán emitidos en uno o más macrotítulos o títulos globales, emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S. A. (LatinClear) para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear. Los Bonos Corporativos por la suma de Cuarenta Millones de balboas (B/.40,000,000) emitidos en una sola serie, serán emitidos paulatinamente según lo requiera el Emisor. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la fecha de oferta, es decir el 17 de diciembre de 2019. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos (2) años, posterior a la fecha de oferta. Los Bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a LIBOR tres (3) meses más un margen de 2.5%. Esta será revisable trimestralmente cada día de pago hasta la fecha de vencimiento de la emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Distribuidores Consolidados, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp. A

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc, 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 ésta emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, una vez transcurridos tres (3) años a partir de la fecha de oferta, en cualquier día de pago con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, a un precio de 100% del valor nominal.

**Emisión 2006**

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

**(13) 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.

Al 30 de septiembre de 2017, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.659,411 (Diciembre 2016: B/.603,274), incluida dentro de los gastos acumulados por

**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**

---

pagar.

A partir de la vigencia de la Ley No. 44 del 12 de agosto de 1995, mediante la cual se hicieron reformas al Código de Trabajo, el Grupo inició la constitución de un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir, desde esa fecha en adelante, 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. El fondo de cesantía por B/.916,780 (Diciembre 2016: B/.850,209) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso, y clasificado en el rubro de otros activos.

**(14) Unidades de Viviendas Terminadas y Locales Comerciales**

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

<u>Proyectos</u>	<u>Septiembre 30, Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mirador del Lago	1,734,440	3,172,550
Quintas del Pacífico	555,756	469,256
Fuentes de Mallorca 2	1,538,328	0
Altos de Santa Rita 2da. Etapa	37,953	97,288
Castilla Real 1 y 2	26,222	430,467
Colinas del Lago	2,255,285	1,448,069
Lago Emperador	3,096,703	1,175,672
Marazul	79,703	103,288
Lago del Norte	113,834	209,973
Vistas del Lago	1,762,927	0
Palo Alto	961,255	1,915,070
Verona	2,240,774	0
Valles de Marazul	<u>31,943</u>	<u>627,112</u>
	<u>14,435,123</u>	<u>9,648,745</u>

Al 30 de septiembre de 2017, el Grupo mantenía contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.3,650,422 (Diciembre 2016: B/.4,501,661). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

**(15) Obligaciones Bajo Arrendamiento Financiero**

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

**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**

	Septiembre 30, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
	Inmueble, Mobiliario y Equipo, Neto	Inmueble, Mobiliario y Equipo, Neto
Equipo pesado	9,939,326	10,244,433
Equipo rodante	<u>452,257</u>	<u>555,742</u>
	10,391,583	10,800,175
Menos depreciación	<u>5,525,038</u>	<u>4,757,486</u>
	<u>4,866,545</u>	<u>6,042,689</u>

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

	Septiembre 30, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
Años terminados :		
Menos de un año	743,129	2,829,543
Entre uno y dos años	2,736,067	2,482,709
Entre dos y tres años	981,076	720,439
Entre tres y cuatro	<u>111,656</u>	<u>19,531</u>
Sub-total	4,571,928	6,052,222
Menos cargos financieros	<u>(226,616)</u>	<u>(390,776)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	4,345,312	5,661,446
Menos porción corriente de la obligación bajo arrendamientos financieros	<u>2,733,740</u>	<u>2,145,559</u>
Obligaciones bajo arrendamientos financieros excluyendo la porción corriente	<u>1,611,572</u>	<u>3,515,887</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4.25% y 6.12% (Diciembre 2016: entre 4.25% y 6.12%).

**(16) Gastos de Personal**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salarios	2,898,568	2,906,956

*A*  
*PKh*

**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**

Décimo tercer mes	267,614	266,193
Vacaciones	325,860	324,206
Gastos de representación	277,895	248,613
Participación y otros incentivos	729,839	702,876
Comisiones	0	1,065
Seguro social	529,763	523,686
Prima de antigüedad	79,807	79,082
Seguro de vida y hospitalización	102,741	107,844
Otras	<u>259,186</u>	<u>252,209</u>
	<u>5,471,273</u>	<u>5,412,730</u>

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2017, el Grupo mantenía 389 empleados permanentes (2016: 385 empleados).

Al 30 de septiembre de 2017, el gasto de personal por B/.5,471,273 (2016: B/.5,412,730) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,285,687 (2016: B/.1,364,079) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.4,185,586 (2016: B/.4,048,651).

**(17) Gastos de Ventas, Generales y Administrativos**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de personal	4,185,586	4,048,651
Depreciación	1,248,436	1,339,918
Publicidad y promociones	764,741	623,047
Servicios públicos	816,131	737,866
Reparaciones y mantenimiento	1,258,181	1,035,720
Gastos bancarios	74,630	114,210
Alquileres	259,166	241,530
Gastos legales y notariales	912,909	1,068,574
Impuestos	330,968	364,059
Seguridad	442,028	386,129
Cuentas incobrables	9,000	22,508
Comisión de tarjetas	71,623	76,346
Seguros	84,556	59,695
Servicios profesionales	1,275,357	991,399

A

OKK

**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**

---

Gastos de oficina	91,852	102,201
Gastos de viaje y viáticos	163,660	162,494
Combustible y lubricantes	80,389	57,684
Capacitación y entrenamiento	34,913	39,143
Fiestas y agazajos	87,255	63,839
Cuotas y suscripciones	20,506	24,434
Donaciones	211,277	151,333
Atenciones y cortesías	71,583	41,360
Decoraciones	120,274	18,169
Supplies	57,500	70,714
Gas licuado	77,500	67,627
Franquicia	79,765	97,608
Internet	75,039	94,530
Otros	<u>99,325</u>	<u>138,010</u>
	<u>13,004,150</u>	<u>12,238,798</u>

**(18) Otros Ingresos Operacionales**

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otros ingresos	<u>846,177</u>	<u>356,109</u>
	<u>846,177</u>	<u>356,109</u>

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, los otros ingresos operacionales corresponder a ingresos propios de las operaciones y que se generan distinta a los demás ingresos. En el periodo 2017 se registraron ingresos extraordinarios de periodos anteriores por el monto de B/.702,827.

**(19) Impuestos**

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 2016.

Además, los registros del Grupo pueden estar sujetos a exámenes por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la ley del impuesto de timbres, del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios de (ITBMS) y del impuesto selectivo al consumo (ISC).

Mediante la Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 en la cual se modifica la tarifa general del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicable a las personas jurídicas a una tasa del 25%.

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

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

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108, se publicó la Ley 52 del 28 de agosto de 2012, que reforma el Código Fiscal y restablece el sistema anterior que había sido derogado con la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, teniendo las compañías del Grupo que pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del período anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre.

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

**Precio de Transferencia**

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, 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 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 indica en la nota 6 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2016, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas



# 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

---

domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligado a cumplir con la presentación del informe correspondiente al período fiscal 2016.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, se determinó por método de la tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

Mediante Resolución No. TAT-RF-013 de 4 de mayo de 2015, la Dirección General de Ingresos acepta la solicitud de No aplicación del CAIR del período fiscal 2012 para Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y se concede la opción de utilizar como alternativa la aplicación del método tradicional para los periodos fiscales de los años 2013, 2014 y 2015.

La subsidiaria Hoteles del Caribe, S. A., solicitó a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2016 según el método tradicional. No obstante a lo anterior, el hecho de que la DGI reciba la solicitud de no aplicación del CAIR, no implica la aceptación de la solicitud por parte de las subsidiarias. Mediante la resolución 201-4887 de 18 de agosto de 2017, dicha solicitud de no aplicación de Cair fue aceptada.

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

### (20) Información por Segmentos

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

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

<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>	<u>Operaciones</u>
Viviendas	Lo constituye el desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social y la venta de inmuebles comerciales.

**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**

Hoteles	Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.
Locales comerciales	Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana. A partir del 1 de enero de 2016, las operaciones de alquiler y venta de equipo fueron escindidas a otra compañía del Grupo UNESA.

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017

	Vivienda		Hoteles		Locales Comerciales		Consolidados	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ventas de bienes y servicios	71,417,429	82,679,957	5,051,815	5,904,691	0	252,766	76,469,244	88,837,414
Costo de las ventas	42,846,096	51,858,108	1,815,789	1,961,634	0	0	44,661,885	53,819,742
Ganancia bruta en ventas	28,571,333	30,821,849	3,236,026	3,943,057	0	252,766	31,807,359	35,017,672
% de costo sobre ventas	60%	63%	36%	33%	0%	0%	58%	61%
Otros ingresos de operaciones	1,019,627	556,103	340,991	302,902	0	0	1,360,618	859,005
Gastos de ventas, generales, administrativos y afiliadas	8,791,205	7,857,662	4,212,945	4,222,429	0	158,707	13,004,150	12,238,798
<b>Utilidad en operaciones</b>	<b>20,799,755</b>	<b>23,520,290</b>	<b>(635,928)</b>	<b>23,530</b>	<b>0</b>	<b>94,059</b>	<b>20,163,827</b>	<b>23,637,879</b>
Costos financieros	(586,959)	(812,198)	(575,890)	(402,256)	(0)	(766)	(1,162,849)	(1,215,220)
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>20,212,796</b>	<b>22,708,092</b>	<b>(1,211,818)</b>	<b>(378,726)</b>	<b>0</b>	<b>93,293</b>	<b>19,000,978</b>	<b>22,422,659</b>
Impuesto sobre la renta, estimado	1,577,807	1,437,665	0	0	0	23,323	1,577,807	1,460,988
<b>Utilidad neta</b>	<b>18,634,989</b>	<b>21,270,427</b>	<b>(1,211,818)</b>	<b>(378,726)</b>	<b>0</b>	<b>69,970</b>	<b>17,423,171</b>	<b>20,961,671</b>
	Vivienda		Hoteles		Locales Comerciales		Consolidados	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Total activos	234,055,474	231,568,953	31,487,117	34,310,800	0	0	265,542,591	265,879,753
Total pasivos	110,705,245	118,174,376	24,889,165	23,680,367	0	0	135,594,410	141,854,743

**(21) 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

## **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**

---

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

#### **(22) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables**

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

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. se fundamentan en la Ley No.8 del 14 de junio de 1994, reglamentada por el Decreto Ejecutivo 73 de 1995, modificada por el Decreto Ley 4 de 1998, por la cual se promueven las actividades turísticas en la República de Panamá, y por la Resolución de Gabinete No.34 de 28 de abril de 2004, por la cual se declaran "Zona de Desarrollo Turístico de Interés Nacional", entre otras, el área de la Calzada de Amador. Los incentivos y beneficios incluyen las siguientes exoneraciones: por 20 años el pago del impuesto de inmuebles sobre el terreno que se utilice en la actividad turística, siempre que el derecho sea aplicable; por 15 años el pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística; por 20 años el pago del impuesto de importación, así como el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) que recaigan sobre los materiales, accesorios, mobiliarios, equipos 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. Por otro lado, el Fondo Especial de Compensación de Interés (FECI): en base al Decreto Ejecutivo No. 79 del 7 de agosto de 2003.

#### **(23) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros**

##### *(a) Clasificación contable y valor razonable*

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

El valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo, las cuentas por cobrar, depósitos recibidos de cliente se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

##### *(b) Gestión de riesgos financiero*

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

**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, el envejecimiento de perfil, la madurez y la existencia de anteriores dificultades financieras. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se refieren principalmente a los clientes de viviendas del Grupo. Los clientes que se clasifica como de "alto riesgo" se colocan en una lista de clientes restringido y son monitoreados por la Administración y las ventas futuras se hacen sobre una base de prepago.

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

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

Las cuentas por cobrar clientes se detallan de la siguiente manera:

	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2017</u></b>	<b>Diciembre 31,</b> <b><u>2016</u></b>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	10,223,103	13,225,298
Servicios de hotelería	<u>647,533</u>	<u>652,154</u>
	<u>10,870,636</u>	<u>13,877,452</u>

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

El movimiento de la provisión para posibles cuentas incobrables se muestra a continuación:

	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2017</u></b>	<b>Diciembre 31,</b> <b><u>2016</u></b>
Saldo al inicio del año	86,964	85,892
Provisión del año	9,000	12,000
Escisión	0	(1,711)
Cargos contra la provisión	<u>0</u>	<u>(9,217)</u>
Saldo al final del año	<u>95,964</u>	<u>86,964</u>

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

**(iii) Riesgo de liquidez**

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

**Administración del riesgo de liquidez**

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

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 30 de septiembre de 2017

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	6,202,480		6,202,480	6,005,691	68,230	128,559
Cuentas por cobrar:						
Clientes	10,870,636		10,870,636	10,223,103	55,280	592,253
Compañías afiliadas	42,551,417	(18,157,356)	60,708,773	51,891,452	1,225,049	7,592,272
Partes relacionadas	339,098		339,098	338,253	0	845
Varios	958,499		958,499	955,028	870	2,601
	54,719,650	(18,157,356)	72,877,006	63,407,836	1,281,199	8,187,971
Menos reserva para cuentas incobrables	95,964		95,964	0	0	95,964
Total de cuentas por cobrar, neto	54,623,686	(18,157,356)	72,781,042	63,407,836	1,281,199	8,092,007
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	14,435,123		14,435,123	14,435,123	0	0
Costo de construcciones en proceso	71,986,618		71,986,618	71,986,618	0	0
Terrenos	3,884,229		3,884,229	3,884,229	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	436,613		436,613	436,613	0	0
Otros	245,563		245,563	0	132,838	112,725
Total de inventarios	90,988,146	0	90,988,146	90,742,583	132,838	112,725
Inversiones en Bonos y acciones, neto	170,247	(16,620,000)	16,790,247	16,790,247	0	0
Gastos pagados por adelantado	1,824,082		1,824,082	1,528,211	83,674	212,197
Propiedades de inversión, neto	79,349,720		79,349,720	79,349,720	0	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	73,391,295	1,150,000	72,241,295	37,951,538	9,909,594	24,380,163
Menos depreciación acumulada	42,724,026		42,724,026	29,042,230	3,916,729	9,765,067
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	30,667,269	1,150,000	29,517,269	8,909,308	5,992,865	14,615,096
Depósito en garantía	711,276		711,276	701,960	0	9,316
Otros activos	1,005,685		1,005,685	775,726	91,923	138,036
<b>Total de activos</b>	<b>265,542,591</b>	<b>(33,627,356)</b>	<b>299,169,947</b>	<b>268,211,282</b>	<b>7,650,729</b>	<b>23,307,936</b>

*[Handwritten signature]*

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, continuación

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera, Continuación

(Expresado en balboas)

<u>Pasivo y patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Sobregiros bancarios	9,080		9,080	9,080	0	0
Préstamos por pagar	55,180,219		55,180,219	55,180,219	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	4,470,566		4,470,566	4,144,407	140,088	186,071
Compañías afiliadas	1,648,497	(18,157,356)	19,805,853	8,571,007	445,326	10,789,520
Dividendos por pagar	3,921,967		3,921,967	3,921,266	0	701
Otras	569,560		569,560	136,714	92,978	339,868
Total de documentos y cuentas por pagar	10,610,590	(18,157,356)	28,767,946	16,773,394	678,392	11,316,160
Gastos acumulados por pagar	1,477,063		1,477,063	1,130,700	132,200	214,163
Ingresos diferidos	45,002		45,002	5,703	0	39,299
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	193,656		193,656	193,656	0	0
Depósitos de clientes	3,650,422		3,650,422	3,565,455	39,436	45,531
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	4,345,312		4,345,312	4,298,528	46,784	0
Bonos por pagar	60,083,066		60,083,066	60,083,066	0	0
Total del pasivo	135,594,410	(18,157,356)	153,751,766	141,239,801	896,812	11,615,153
Patrimonio de los accionistas:						
Capital en acciones	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718		71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones	(34,388)		(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas	129,070,751		129,070,751	126,104,051	(3,246,083)	6,212,783
Total del patrimonio de los accionistas	129,948,181	(15,470,000)	145,418,181	126,971,481	6,753,917	11,692,783
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>265,542,591</b>	<b>(33,627,356)</b>	<b>299,169,947</b>	<b>268,211,282</b>	<b>7,650,729</b>	<b>23,307,936</b>

*PKH* *W*



Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)  
Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2017

(Expresado en balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Ventas netas:						
Viviendas	55,306,434		55,306,434	55,306,434	0	0
Terrenos	16,110,995		16,110,995	16,110,995	0	0
Viveres y bebidas	606,621		606,621	0	606,621	0
Hotelería	4,445,194		4,445,194	0	1,326,742	3,118,452
<b>Total de ventas netas</b>	<b>76,469,244</b>	<b>0</b>	<b>76,469,244</b>	<b>71,417,429</b>	<b>1,933,363</b>	<b>3,118,452</b>
Costo de las ventas:						
Viviendas	39,691,618	0	39,691,618	39,691,618	0	0
Terrenos	3,154,478		3,154,478	3,154,478	0	0
Viveres y bebidas	241,302		241,302	0	241,302	0
Hotelería	1,574,487		1,574,487	0	444,265	1,130,222
<b>Total de costos de las ventas</b>	<b>44,661,885</b>	<b>0</b>	<b>44,661,885</b>	<b>42,846,096</b>	<b>685,567</b>	<b>1,130,222</b>
<b>Ganacia bruta en ventas</b>	<b>31,807,359</b>	<b>0</b>	<b>31,807,359</b>	<b>28,571,333</b>	<b>1,247,796</b>	<b>1,988,230</b>
Otros ingresos(egresos) de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	442,986	(22,905)	465,891	132,309	0	333,582
Ingresos por Alquiler	71,455		71,455	71,455	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	846,177		846,177	838,768	(6,813)	14,222
<b>Total otros ingresos de operaciones</b>	<b>1,360,618</b>	<b>(22,905)</b>	<b>1,383,523</b>	<b>1,042,532</b>	<b>(6,813)</b>	<b>347,804</b>
Gastos generales y administrativos	12,756,723	0	12,756,723	8,667,267	1,441,171	2,648,285
Egresos compañías afiliadas	247,427	(22,905)	270,332	241,441	13,995	14,896
<b>Utilidad en operaciones</b>	<b>20,163,827</b>	<b>0</b>	<b>20,163,827</b>	<b>20,705,157</b>	<b>(214,183)</b>	<b>(327,147)</b>
Costos de financiamientos, neto:						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	17,903		17,903	295	0	17,608
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(383,979)		(383,979)	(279,778)	(1,669)	(102,532)
Intereses pagados sobre bonos	(592,329)		(592,329)	(133,702)	0	(458,627)
Amortización de costo de emisión de bonos	(204,444)		(204,444)	(204,444)	0	0
<b>Total de costos financieros, neto</b>	<b>(1,162,849)</b>	<b>0</b>	<b>(1,162,849)</b>	<b>(617,629)</b>	<b>(1,669)</b>	<b>(543,551)</b>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>19,000,978</b>	<b>0</b>	<b>19,000,978</b>	<b>20,087,528</b>	<b>(215,852)</b>	<b>(870,698)</b>
Impuesto sobre la renta	1,577,807		1,577,807	1,577,807	0	0
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>17,423,171</b>	<b>0</b>	<b>17,423,171</b>	<b>18,509,721</b>	<b>(215,852)</b>	<b>(870,698)</b>
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	123,147,580		123,147,580	119,094,330	(3,030,231)	7,083,481
Dividendos declarados	(11,500,000)		(11,500,000)	(11,500,000)	0	0
<b>Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año</b>	<b>129,070,751</b>	<b>0</b>	<b>129,070,751</b>	<b>126,104,051</b>	<b>(3,246,083)</b>	<b>6,212,783</b>

**BGT**BG Trust,  
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el “Fiduciario”), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 26,933 de 29 de diciembre de 2005 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID-650 , Documento 904371 y modificada mediante la Escritura Pública No. 11,177 de 30 de mayo de 2011 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID- 650 Documento 1997074 , (el “Fideicomiso”), por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) (la “Emisión”), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de Septiembre de 2017, a saber:

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

No.	FINCA	PROPIETARIO	UBICACIÓN
1	230160	Hoteles del Caribe, S.A.	Hotel Country Inn & Suites de Amador

*A*

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

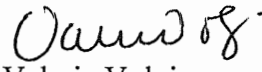
Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	01-mar-18

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

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de Octubre de 2017.

**BG Trust, Inc. a título fiduciario**

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Valerie Voloj  
Firma Autorizada



**BGT**BG Trust,  
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO  
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)  
BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$40,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el “Fiduciario”), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 6,934 de 31 de marzo de 2008 corregida mediante Escritura Pública No.9,172 de 29 de abril de 2008 inscrita en el Registro Público en la Ficha FID-1020, Documento No.1338524, (el “Fideicomiso”), por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00) (la “Emisión”), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de septiembre de 2017, a saber:

1. El Emisor es Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.316-07 del 12 de diciembre de 2007.
3. El monto total registrado es de hasta CUARENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$40,000,000.00), emitidos en una sola serie con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00).
4. El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a US\$40,000,000.00.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Serie A de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta CUARENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$40,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles:

No. Finca	Ubicación	Valor comercial	Avaluator	Fecha de Avalúo
163,459	Bodega No.6 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá	\$ 3,557,974.00	AIR Avalúos	nov-07
163,460	Bodega No.8 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá			
200,597	Bodega No.5 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá			
163,461	Bodega No.9 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá			
40,634	ESTACIONAMIENTOS PLAZA MALLORCA, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 2,000,000.00	AIR Avalúos	nov-07
40638 a 40651	PH PLAZA MALLORCA 1, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 5,685,500.00	AIR Avalúos	nov-07
53420 a 53430	PH PLAZA MALLORCA 2, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 3,450,000.00	AIR Avalúos	nov-07
* 293135	Proyecto Ciudad del Lago, Pacora, Panamá	\$ 613,416.64		
	<b>Total</b>	<b>\$ 15,306,890.64</b>		
	<b>Saldo emitido y en circulación</b>	<b>\$ 7,309,575.00</b>		
	<b>Cobertura actual</b>	<b>209.41%</b>		

\* Estas fincas no poseen avalúo se toma el precio de compra de la finca madre.

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


Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	01-mar-18


7. El Prospecto Informativo de la emisión establece que el emisor deberá mantener en todo momento un valor total que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2017 dicha Cobertura de Garantía es de: 209.41%
8. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Dic-16	Mar-17	Jun-17
209.85%	228.93%	251.82%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de Octubre de 2017.

**BG Trust, Inc. a título fiduciario**

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Valerie Voloj  
Firma Autorizada



## CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

- Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
- Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
- Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.
- Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 30 de septiembre de 2017 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD12,226,905.07.
- Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto	Saldo Insoluto	Saldo Después del Pago	Vencimiento
D	1,150,000.00	107,812.50	71,875.00	19-Jun-18
E	2,350,000.00	293,750.00	220,312.50	14-Jul-18
F	1,883,000.00	235,375.00	176,531.25	04-Aug-18
G	200,000.00	75,000.00	68,750.00	12-Aug-20
H	700,000.00	262,500.00	240,625.00	16-ago-20
I	411,000.00	166,968.75	154,125.00	27-oct-20
K	2,000,000.00	750,000.00	700,000.00	13-abr-21
L	420,000.00	157,500.00	147,000.00	14-abr-21
M	846,000.00	396,562.50	370,125.00	27-abr-21
N	478,000.00	253,937.50	239,000.00	13-dic-21
O	2,200,000.00	1,533,333.40	1,466,666.74	14-mar-23
P	1,000,000.00	696,969.70	666,666.67	26-mar-23
Q	300,000.00	218,181.81	209,090.90	01-abr-23
R	400,000.00	290,909.11	278,787.90	02-may-23
S	1,500,000.00	1,318,181.80	1,272,727.25	22-sep-24
T	1,000,000.00	969,696.97	939,393.94	22-jun-25
U	500,000.00	500,000.00	484,848.48	30-jun-25
V	1,400,000.00	1,400,000.00	1,400,000.00	31-mar-26
W	550,000.00	550,000.00	550,000.00	31-mar-26
V	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	31-mar-26

11,176,679.04      10,656,525.63

Banistmo Investment Corporation S.A.  
 Casa Matriz, Torre Banistmo, Calle 50, República de Panamá  
 (507) 263-5855 / 263-5877  
 www.banistmo.com



6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 30 de septiembre de 2017 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de Avaluo de los Activos <sup>(1)</sup>	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Banco-BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	226,905.07	1%	A la vista
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 223204	Bodega No.54, Distrito San Miguelito, Provincia de Panamá	1,327,500	7%	Vencimiento de la obligación
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 223208	Bodega No.55, Distrito San Miguelito, Provincia de Panamá	1,575,000	9%	Vencimiento de la obligación
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,075,000	83%	Vencimiento de la obligación
Poliza de Seguro de Incendio <sup>(2)</sup>	Certificado No.112 Cia Internacional de Seguros, S.A.		0%	01 - Abril - 2018
		<b>18,204,405.07</b>	<b>100%</b>	

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

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

8. **Concentración de Bienes Fiduciarios:** un 83% del total de los bienes en fideicomiso están concentrados en Derechos sobre Bienes Inmuebles mediante una primera hipoteca y anticresis sobre la finca No.6382. Salvo por lo anterior ningún otro Bien, representa un porcentaje igual o superior al 10% del total de los Bienes Fideicomitados.

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

	A la Vista	Vencimiento de la Obligación	Total
<b>Activos</b>			
Depósitos en banco	226,905		226,905
Derechos Sobre Bienes Muebles*	-	12,000,000	12,000,000
<b>Total de activos</b>	<b>226,905</b>		<b>12,226,905</b>

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

*PKK 1*

10. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye pagarés como bienes fideicomitados.
11. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye bienes fideicomitados en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.
12. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
31-dic-16	10,606,379.79	125%	13,257,974.74	15,001,227.40	141%
31-mar-17	10,131,680.93	125%	12,664,601.16	20,201,450.59	199%
30-jun-17	9,626,679.04	125%	12,033,348.80	18,204,176.47	189%

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

**Cobertura requerida de acuerdo al Prospecto**

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

**Cobertura Requerida en el Prospecto**

Bonos emitidos y en circulación	USD10,656,525.63
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	USD12,033,348.80

Valor de Avalúos de los Activos	<u>18,204,405.07</u>	171%
Bonos emitidos y en circulación	10,656,525.63	

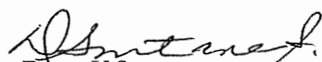
**Cobertura del Patrimonio del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2017**

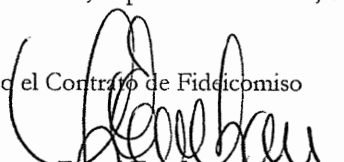
Activos del Fideicomiso	<u>12,226,905.07</u>	115%
Bonos emitidos y en circulación	10,656,525.63	

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 13 de noviembre de 2017.

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

  
Dayra Y Santana  
Firma Autorizada

  
Zayun Escobar  
Firma Autorizada







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

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010; por este medio certifica que al 30 de septiembre de 2017:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Quince Millones Novecientos Ochenta y Nueve Mil Ochocientos Veintiún Dólares con 42/100 (US\$ 15,989,821.42) de la Serie A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K y L (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
  - A. Primera Hipoteca y Anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de fincas a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de 33 fincas propiedad de la Emisora y sobre 4 fincas propiedad de Caribbean Franchise Development Corp., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante: (i) Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010, adicionada mediante Escritura Pública No. 27,234 de 21 de diciembre de 2010, ambas inscritas el 22 de diciembre de 2010, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1896648; (ii) Escritura Pública No. 1,065 de 18 de enero de 2011, inscrita el 14 de febrero de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1926312; (iii) Escritura Pública No.10,606 del 23 de mayo de 2011, inscrita el 4 de julio de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2001627; (iv) Escritura Pública No. 14,135 de 5 julio de 2011, adicionada mediante Escritura Pública No.17,281 del 8 de agosto de 2011, inscrita el 25 de agosto de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2033392; (v) Escritura Pública No. 23,573 de 2 de octubre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 24,708 del 11 de Octubre de 2012, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2283520 de la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá; y, (vi) Escritura Pública No. 25, 367 de 18 de septiembre de 2013 adicionada mediante Escrituras Públicas No. 26, 849 de 3 de octubre de 2013 y No. 28, 476 de 17 de octubre de 2013, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2492726.
- MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorga su consentimiento para que la Emisora segregue y cancele parcialmente el gravamen hipotecario y anticrético sobre varios globos de terreno de la Finca 239266, quedando el resto libre de la Finca gravada con primera hipoteca y anticresis. Igualmente ha otorgado su consentimiento para que la Emisora segregue un grupo de lotes de las Fincas 239266, 239274 y 238538, manteniéndose el gravamen hipotecario y anticrético sobre tales lotes.



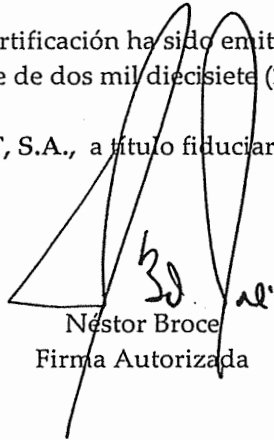
# MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

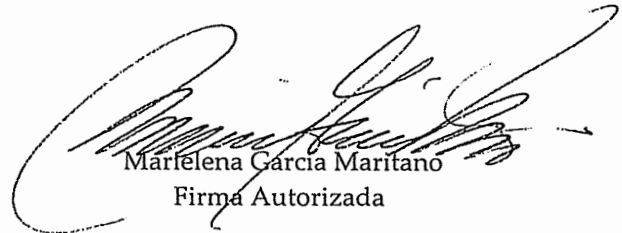
- La sumatoria del valor de mercado de las fincas dadas en hipoteca cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
- B. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
- 3. El total de patrimonio administrado es de veintidós millones novecientos noventa y cinco mil quinientos ochenta y dos dólares con 84/100 (US\$ 22, 995,582.84).
- 4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 143%.
- 5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 31 de diciembre de 2016 fue de 130%, al 31 de marzo fue de 134% y al 30 de junio fue de 138%.
- 6. La concentración de los bienes fiduciarios del Emisor se encuentra en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día trece (13) de octubre de dos mil diecisiete (2017).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce  
Firma Autorizada



Marfelena García Maritano  
Firma Autorizada



MMG TRUST (PANAMA), S.  
MMG Tower, 24th Flo  
Avenida Paseo del Mar, Costa del Es  
Panama City, Republic. of Panar  
P.O. Box 0823-01 358 Plaza Concorc  
info@mmgtrust.co





MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

CERTIFICACIÓN

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS

US\$45.000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012; por este medio certifica que al 30 de septiembre de 2017:

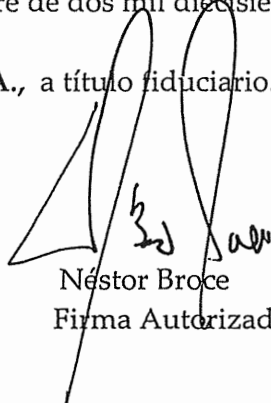
1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a Diecinueve Millones Doscientos Setenta y Dos Mil Cuatrocientos Trece Dólares con 79/100 (US\$ 19,272,413.79) de las Series A, B, C, D y F (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
  - A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre doce (12) fincas de propiedad de Desarrollos Castilla S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública 602 de 26 de enero de 2015, inscrita el 12 de febrero de 2015 y la finca No. 455782 tal como consta inscrito en la escritura pública No. 5,368 de 29 de marzo de 2017, inscrita el 17 de mayo de 2017.
    - El valor total de mercado de los bienes inmuebles es de Treinta y Cinco Millones Trescientos Treinta y Dos Mil Doscientos Dieciséis Dólares con 15/100 (US\$35,332,216.15).
  - B. Bienes consistentes en sumas de dinero en efectivo por el monto de Cuatrocientos Setenta y Seis Mil Seiscientos Dólares con 00/100 (US\$476,600.00)
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de Treinta y Cinco Millones Ochocientos Ocho Mil Ochocientos Dieciséis Dólares con 15/100 (US\$ 35,808,816.15).
4. El monto total del patrimonio administrado cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
5. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 186%.

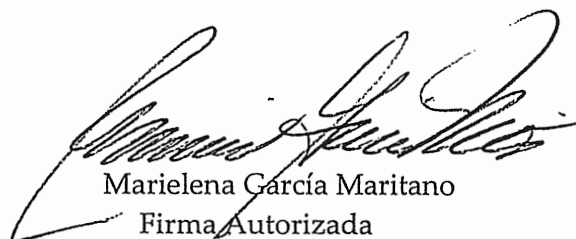
6. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 31 de diciembre de 2016 fue de 127%, al 31 de marzo fue de 130% y al 30 de junio fue de 182%.

7. La concentración de los bienes fiduciarios del Emisor es sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día trece (13) de octubre de dos mil diecisiete (2017).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.

  
Néstor Broce  
Firma Autorizada

  
Marielena García Maritano  
Firma Autorizada



