

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

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

VALORES REGISTRADOS: CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN's por el monto de B/.17,000,000 millones; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN's por el monto de B/.10,000,000 y; CNV284-05 del 25 de noviembre de 2005 por Bonos Corporativos por el monto de B/.7,500,000 millones, CNV40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN's por el monto de B/.5,000,000; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto B/.12,000,000; CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007; CNV 316-07 de 12 diciembre de 2007 de Bonos Corporativos por el monto de B/.40,000,000; CNV 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN's por el monto de B/.25,000,000; CNV 495-10 de 26 de noviembre de 2010 de Bonos Rotativos Corporativos por el monto de B/.20,000,000; CNV 35-11 de febrero de 2011 de Bonos Corporativos por el monto de B/.10,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/.45,000,000.

NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 302-5466
Fax 263-6547
E-Mail: vespinos@unesa.com
WEB SITE: www.unesa.com

1 PARTE
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (Grupo SUCASA) son empresas que desarrollan diferentes negocios. La actividad más importante que realizan es la construcción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad en importancia que se promueve es la venta y el alquiler de equipo pesado y liviano bajo la marca COAMCO. La tercera actividad en importancia es la de hospitalidad, correspondiente a la operación de un hotel de la cadena Country Inn & Suites; ubicado en el sector de Amador; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, y un restaurante de la franquicia Rosa Mexicano. SUCASA también construye Centros Comerciales para alquilar. El restaurante de la franquicia Rosa Mexicano y sus respectivas operaciones fueron escindidas a otra compañía de Grupo, cuya principal actividad es la de la hospitalidad. Esto es así, a partir del 1 de enero del 2014. Las operaciones de la unidad de negocio de la venta y alquiler de equipo fueron escindidas a otra compañía del Grupo UNESA, con el propósito de separar estas operaciones con las de vivienda. Esto es así, a partir del 1 de enero del 2015. Las operaciones de la unidad de negocios de locales comerciales fueron escindidas de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. a otra compañía del Grupo UNESA, con el propósito de separar estas operaciones con las de vivienda. Esto es así, a partir del 1 de enero de 2016.

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:

Según información del Ministerio de Economía y Finanzas, el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento real estimado del 5% durante el año 2016. Estos resultados son positivos, pero menores a los proyectados originalmente. Según el MEF la desaceleración se debió a que durante el primer semestre del año 2016 se reflejó una baja en el tránsito por el Canal, y en el movimiento de carga y contenedores en el sistema Portuario Nacional, situación que se revirtió para finales de año.

Para el año 2017 el Fondo Monetario Internacional proyecta un crecimiento de 5.1% para la economía panameña, muy similar al del año anterior. Sin embargo, este crecimiento continuará siendo uno de los más altos de la región. Se estima que los motores que impulsarán el crecimiento económico durante el año 2017, serán las actividades relacionadas con el canal ampliado, y la inversión pública en los macro-proyectos anunciados por el Gobierno Nacional. Estas proyecciones económicas pudieran afectarse en la medida que se produzca una desaceleración en el comercio mundial, resultado de medidas proteccionistas que adopten los países, lo cual afectarían los ingresos del Canal, y como resultado de esto también los del Gobierno. Además, el incremento de las tasas de intereses en los préstamos bancarios, y la apreciación real del dólar, pudieran desacelerar el crecimiento económico proyectado para el año 2017.

El FMI estima que la inflación para el año 2017 será de 2%, lo cual es razonable; y el déficit externo lo calculan en 3% del PIB, fácilmente financiable con la inversión extranjera.

Al mes de marzo de 2017 el tránsito de barcos por el canal ampliado se incrementó 4% toneladas; los ingresos por peajes aumentaron en 16.6%; y el movimiento de contenedores en los puertos creció 15.1%, comparados con el año anterior; lo cual confirma que el crecimiento económico de el año 2017 está siendo impulsado por las actividades relacionadas con el canal ampliado.

Las proyecciones económicas para los próximos años se ven positivas. El crecimiento del Producto Interno Bruto será impulsado por la inversión privada, sobretodo en el sector energético con la construcción de una planta generadora eléctrica a base de gas natural; el desarrollo del Sector Logístico, resultado de la ampliación del canal; y por las inversiones que se proyectan en el sector minero. Además, las inversiones del sector público se verán impulsadas por la construcción de la línea 2 del Metro y el inicio de la 3; por las obras del cuarto puente sobre el canal de Panamá; por los trabajos de ampliación que se realizan en el Aeropuerto de Tocumen; y por los proyectos de renovación urbana que se construyen en la ciudad de Colón.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento acumulado promedio del 5.25% al mes de febrero de 2017. Los resultados del IMAE son generalmente muy similares a los que refleja el Producto Interno Bruto Real, por lo que las mediciones del IMAE indican que el crecimiento económico del país se ha estado estabilizando.

Hasta el mes de febrero de 2017, la exportación de bienes panameños se había contraído en 2.1%. En el caso de los Servicios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon aumentaron en 23.6%, para esa misma fecha.

La importación de bienes aumentó en 3.9%, al mes de febrero de 2017. El saldo de los depósitos internos del sistema bancario aumentaron en 5.2%, y el saldo de los préstamos internos se incrementó en 8.1%, al mes de febrero de 2017. Sin embargo, el monto total de los préstamos nuevos, se ha estado reduciendo. Según informes de la Superintendencia de Bancos, el total de los préstamos otorgados durante el mes de enero del año 2017, se redujo en 8.8% al compararlos con los del año anterior.

El 100% de los ingresos del Grupo SUCASA del primer trimestre del año 2017 correspondieron a actividades relacionadas con la construcción y el turismo, por lo que vamos a revisar cuales son las perspectivas económicas que se están presentando para dichas

actividades. Las unidades que desarrollan negocios relacionados con estas actividades corresponden a la venta de viviendas; alquiler y venta de equipos; restaurantes; y hoteles.

Durante el año 2016 el sector Construcción representó el 16.5% del Producto Interno Bruto, superior al año anterior. Desde el año 2010 el aporte de la construcción en el crecimiento del PIB se ha estado incrementado anualmente, representando el 26.5% para el año 2016. La actividad de la construcción representó el 10% de de la población ocupada durante el año 2016, y el 73% de la Formación Bruta de Capital Fijo en el año 2015. Sin embargo, hay indicios de que su crecimiento se está desacelerando. Los permisos de construcción aprobados en el Distrito de Panamá han estado disminuyendo durante los últimos meses, igual que el valor de las construcciones residenciales. El monto de los préstamos nuevos para construcciones otorgados por los Bancos en el mes de enero de 2017, se redujeron en 17.3% al compararlos con los del año anterior.

A partir del primer trimestre del año 2016 se percibe una disminución en el ritmo de la venta de unidades de viviendas en el área metropolitana. Además, se han acumulado inventarios importantes de casas y apartamentos disponibles para la venta, que se concentran en los sectores de Panamá Oeste y Panamá Este. Como resultado de esa situación la construcción de nuevas viviendas se ha estado reduciendo. Se estima que para finales del año 2016 había activos 523 proyectos de vivienda en el área Metropolitana. Sin embargo, el volumen de ventas por proyecto ha estado disminuyendo, sobre todo a partir del tercer trimestre de ese año. Durante el año 2016 el 56.09% de las viviendas vendidas en el Área Metropolitana tenían precios de hasta B/. 120,000; el 74% eran de precios menores de B/. 180,000; y solo el 26% de lo vendido tenían valores superiores a los B/. 180,000. Durante el año 2016 la venta de unidades de vivienda con valores menores a los B/. 40,000 se incrementó en 81%; el rango entre los B/. 40,000 y B/. 80,000 aumentó en 7%; y las de valores entre B/. 120,000 y B/. 180,000 subieron en 34%.

Por otro lado la industria de la construcción está siendo también afectada por una reducción en el volumen de edificaciones no residenciales. Desde el año 2013 el valor de los permisos para construcciones no residenciales ha venido disminuyendo. Esta situación refleja un incremento en los inventarios de oficinas y locales desocupados en la ciudad de Panamá, por lo que se ha dado una reducción en la construcción de edificios industriales y comerciales.

El desempeño de la construcción puede beneficiarse en la medida que se ejecuten los proyectos que promueve el Gobierno Nacional. Al mes de febrero de 2017 el Ministerio de Obras Públicas estaba desarrollando 48 proyectos a nivel nacional, lo que representaba una inversión de B/. 1,286 millones de balboas.

Para el año 2017 se estima un incremento en la construcción de infraestructuras públicas, y una disminución en la construcción de proyectos comerciales y residenciales. Se espera que en el sector privado el dinamismo en la industria de la construcción se concentre en el desarrollo de nuevos proyectos de viviendas, de niveles económicos medios-bajos. Según las proyecciones presentadas por Acobir, sobre las perspectivas del sector inmobiliario hasta el año 2019, se estima que el 55.84% de la demanda corresponde a viviendas con valores de hasta B/. 50,000; y el 83% serán viviendas con precios menores de B/. 120,000. En la provincia de Panamá el 50.87% de la demanda se concentra en el área metropolitana; el 21.42% en Arraiján; el 20.83% en el distrito de San Miguelito; y el 7.33% en La Chorrera:

El ritmo de crecimiento de la industria de la construcción pudiera afectarse negativamente de incrementarse la desaceleración económica, y también por demoras del Gobierno Nacional en el desarrollo de sus proyectos de infraestructuras públicas. Además, una de las grandes amenazas que tiene el sector construcción lo ocasiona la gran cantidad de trámites, permisos, y aprobaciones, que se requieren por parte de las autoridades públicas, tanto para poder iniciar los proyectos como para poder entregar las viviendas. Esta situación atrasa los procesos de

construcción, y encarece el costo de las viviendas, lo cual pudiera afectar la oferta de casas de mediano y bajo costo, que es donde se concentra la demanda.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá acumulados al mes de marzo de 2017 sumaron B/. 343.6 millones, lo cual representó una disminución de 4.6% sobre el mismo periodo del año anterior. Al mes de febrero de 2017 la producción acumulada de concreto fue de 117,048 metros cúbicos, lo cual representó una reducción de 37.9%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de febrero de 2017 se habían producido 276.1 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando un aumento de 0.4% sobre lo producido a esa misma fecha del año anterior. Debemos resaltar que la producción de concreto y cemento reflejan el consumo de estos productos en las construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción indican las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro.

El sector turismo, que refleja las actividades de hoteles y restaurantes, representó el 2.6% del Producto Interno Bruto en el 2016, y tuvo un crecimiento estimado de 2.2% durante ese año. El número de visitantes que llega al país ha disminuido, pero los gastos realizados por ellos han continuado aumentando, pero a un ritmo más bajo que en los últimos años. Al mes de diciembre de 2016 habían entrado al país 2,432,641 visitantes, representando una disminución de 4.6%, sobre igual periodo del año anterior. Es importante destacar que 2016 es el primer año en una década, en que la entrada de turistas disminuyó. Al mes de noviembre de 2016, el gasto turístico ascendió a B/. 3,954,496,000, reflejando un incremento del 4.8 % sobre lo gastado el año anterior.

La rentabilidad de los hoteles se ha visto afectada negativamente por el exceso de habitaciones disponibles en el mercado, y por la reducción en la llegada de visitantes. La ocupación hotelera en la ciudad de Panamá fue de 45% para finales del año 2016, el punto más bajo de los últimos 14 años. Se estima que, a nivel nacional, la ocupación de los hoteles con más de 100 habitaciones fue del 47%, mientras que en el caso de los hoteles más pequeños la ocupación fue de 38%, al cierre del año 2016. Para tratar de mantener sus niveles de ocupación los hoteles han reducido sus tarifas, lo cual ha resultado que sus utilidades disminuyeran en más del 20% a partir del año 2012. Además, para mantener su punto de equilibrio financiero, los hoteles han hecho recortes en sus gastos de personal, y en la compra de bienes y servicios.

Se estima que para revertir la situación adversa por la que está pasando la actividad hotelera, se requiere que la entrada de visitantes al país crezca a un ritmo anual de dos dígitos. Según proyecciones del Consejo Mundial del Viaje y el Turismo (WT-TC), la actividad turística en Panamá mantendrá una tasa de crecimiento anual entre el 1.9% y el 4.5%, durante la próxima década. A este ritmo de crecimiento, para el año 2026 estarían llegando a Panamá 3.5 millones de personas.

El pasado 2 de agosto de 2016, la Autoridad de Turismo de Panamá procedió a la contratación, con de la agencia estadounidense VMI, de la nueva campaña de promoción internacional para los próximos 24 meses. La nueva campaña se inició en el mes de enero de 2017, y el valor de la campaña es de B/. 20 millones, de los cuales el 70% de los fondos se invertirán en medios digitales. La promoción se enfocará principalmente en los mercados de Estados Unidos y Canadá, y en menor escala en seis países Europeos: España, Alemania, Francia, Italia, Países Bajos y Polonia. Se proyecta que los resultados positivos de la campaña comenzaran a reflejarse a partir del segundo semestre del año 2017, y se espera que la entrada de visitantes aumente en 10% para lograr la meta de 3 millones de turistas proyectada por la ATP para el año 2019. Además, la próxima terminación del Centro de Convenciones que se construye en Amador, debe tener un impacto muy positivo en la llegada de visitantes a corto y mediano plazo. Sin embargo la Asociación Panameña de Operadores Turismo advierte que: además de la campaña publicitaria, se requiere definir una estrategia turística para el país; y de no hacerlo la entrada de visitantes pudiera continuar reduciéndose.

Al mes de octubre del año 2016 la ocupación en los hoteles de primera se redujo en 7.9%, al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda la ocupación disminuyó en 17.7%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades.

LIQUIDEZ

Al 31 de marzo de 2017, la liquidez de la empresa representa una razón positiva de 1.49 y su capital de trabajo es positivo en B/.32,580,279.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el primer trimestre del año 2017 sumaron B/. 23,768,806, lo cual representó una disminución de 28.91% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 33,436,130. Los ingresos trimestrales fluctúan durante el año dependiendo de los resultados de las diferentes unidades de negocios, algunas de las cuales tienen ciclos operativos diferentes. En el caso de la venta de viviendas, generalmente las entregas son menores a inicios de año, resultado del desarrollo del ciclo de construcción que durante la estación seca se concentra en realizar los trabajos de movimiento de tierra, y en la construcción de los sistemas de alcantarillados y calles. A medida que avanza el año se adelantan los trabajos relacionados con la construcción y terminación de las viviendas. Durante el primer trimestre del año 2017 los ingresos de la unidad de Hoteles aumentaron al compararlos con los del trimestre anterior. Los ingresos de Viviendas disminuyeron durante el primer trimestre de 2017. En el caso de la unidad de vivienda, los ingresos corresponden a las casas que fueron entregadas durante el primer trimestre, aunque habían sido vendidas con anterioridad.

Las utilidades netas correspondientes al primer trimestre del año 2017 sumaron B/. 6,430,307, lo cual representó una disminución de 15.29% sobre las del trimestre anterior, que fueron de B/.7,590,887. Durante el primer trimestre del año 2017 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo. La unidad de los Hoteles reflejaron pérdidas en sus operaciones durante el primer trimestre del año 2017.

Al 31 de marzo de 2017 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 27.05% de los ingresos totales, superior al trimestre anterior que fueron el 22.70%. Los márgenes operativos de las diferentes unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que se incrementen o disminuyan sus ingresos, o que reflejen pérdidas en sus operaciones.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre del año 2017 ascendieron a B/. 21,642,570 lo cual representó una disminución de 31.9% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 31,795,000. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Este ciclo puede variar en la medida que se afecte la construcción y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos y actas requeridos por las instituciones públicas nacionales y municipales.

La venta de viviendas representó el 91.05% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al primer trimestre del año 2017.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas al 31 de marzo de 2017, ascendieron a B/. 6,444,969, lo cual representó una disminución del 20.72% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 8,129,200. El margen de utilidad neta durante el primer trimestre del año 2017 fue de 29.78%, superior a la del trimestre anterior que fue de 25.57%. El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones, y por la composición de los valores de las viviendas que se entregan en el trimestre.

Durante el primer trimestre del año 2017 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.6,444,969) representó el 100.23% del total de las utilidades del Grupo SUCASA (B/.6,430,307).

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el primer trimestre del año 2017 fueron de B/.2,126,236, lo cual representó un incremento de 29.56%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/.1,641,130. Es importante destacar que el turismo es una actividad cíclica, y que el primer trimestre es tradicionalmente el mejor del año. Sin embargo, los ingresos de nuestros hoteles reflejan que la situación del mercado turístico se continúa deteriorando. Para lograr los ingresos del primer trimestre de 2017, tuvimos que reducir las tarifas de nuestros hoteles por debajo de las que teníamos igual periodo del año anterior. A pesar de esto, la ocupación de nuestros Hoteles ubicados en la ciudad de Panamá disminuyó el primer trimestre 2017, comparados con igual periodo del año anterior. Solo en el Hotel de Playa Tortuga, ubicado en Isla Colón de Bocas del Toro, la ocupación se mantuvo igual. Si comparamos los ingresos de nuestros Hoteles del primer trimestre del año 2017, comparados con los del año anterior, estos se redujeron en 19.50%.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 69% durante el primer trimestre del 2017, un incremento de 12% sobre la del trimestre anterior que fue de 57%, pero una reducción del 18% sobre la ocupación del primer trimestre del año 2016. La tarifa promedio para el primer trimestre de 2017 fue de B/.79.98, levemente más alta que la del trimestre anterior, pero inferior a la del primer trimestre del año 2016, que fue de B/. 84.50. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el primer trimestre 2017 fue del 65%, reflejando un aumento de 24% sobre la del trimestre anterior que fue del 41%, y se mantuvo igual a la del primer trimestre del año 2016. La tarifa promedio de ese hotel durante el primer trimestre de 2017 fue de B/.89.48, superior a la del trimestre anterior, pero menor a la del primer trimestre del año 2016, que fue de B/. 95.36. Es conveniente mencionar que la ocupación del hotel de Bocas del Toro es la que más se afecta dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 8.95% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al primer trimestre del año 2017.

La actividad hotelera reflejó una pérdida de B/.14,662 durante el primer trimestre del año 2017, comparado con la del trimestre anterior que fue de B/. 538,313. Si bien las pérdidas del primer trimestre se redujeron al compararlas con el trimestre anterior, el año pasado durante ese mismo periodo tuvimos una utilidad de B/. 271,433, lo cual nos reafirma que la actividad continúa deteriorándose. Solo el Hotel de Bocas del Toro reflejó utilidades en el primer trimestre de 2017, mientras que el resto, ubicados en la ciudad de Panamá, tuvieron pérdidas afectados sobre todo por la reducción en las tarifas.

Las pérdidas reflejadas por los hoteles representaron el 0.23 % de las utilidades netas del Grupo SUCASA, correspondientes al primer trimestre del año 2017.

Durante el primer trimestre del año 2017 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 0.69%, inferior al del trimestre anterior que fue de 32.80%.

CENTROS COMERCIALES:

Las operaciones de Centro Comerciales se escindieron a partir del año 2016 a otra Compañía del Grupo UNESA, el motivo de escindir estas operaciones a Inmobiliaria Sucasa, S. A. es porque es la afiliada del Grupo que se dedica a las operaciones de locales comerciales. A marzo de 2016, se refleja en los estados financieros una utilidad neta por B/.30,494, debido a que todavía no se había escindido las operaciones a esa fecha.

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

TITULOS DE DEUDA

TIPO DE VALOR Y CLASE	EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA).	VENCIMIENTO	AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL
(1) Bonos Corporativos		Programa Rotativo	US\$ 12,000,000.	B. V. P.
(2) Valores Comerciales Negociables		Programa Rotativo	US\$ 10,000,000.	B. V. P.
(3) Valores Comerciales Negociables		Programa Rotativo	US\$ 5,000,000.	B. V. P.
(4) Valores Comerciales Negociables		Programa Rotativo	US\$ 17,000,000.	*****
(5) Bonos Corporativos		17 diciembre de 2019	US\$ 40,000,000.	B. V. P.
(6) Valores Comerciales Negociables		Programa Rotativo	US\$ 25,000,000.	B. V. P.
(7) Bonos Corporativos		Programa Rotativo	US\$ 20,000,000.	B. V. P.
(8) Bonos Corporativos		16 de febrero de 2023	US\$ 10,000,000.	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos		Programa Rotativo	US\$ 45,000,000.	B. V. P.

- (1) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$ 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres meses más un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. Al 31 de marzo de 2017 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$ 10,131,681.
- (2) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. en base a sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de intereses; y el plazo de vencimiento. Al 31 de marzo de 2017 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$ 2,700,000.
- (3) El 22 de febrero 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. para sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia

fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada Serie. Al 31 de marzo de 2017 no teníamos VCN's emitidos.

- (4) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de marzo de 2017 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 14,200,000.
- (5) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR más un margen de 2.5% revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de los bonos será el 17 de diciembre de 2019 y durante los primeros dos años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se harán abonos a capital trimestralmente. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que actualmente garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de marzo de 2017 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 8,933,925.
- (6) Mediante resolución No. 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según lo determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital será de 360 días. Al 31 de marzo de 2017 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 12,106,000.
- (7) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y para la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer periodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para garantizar una o más series. Al 31 de marzo de 2017 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 17,110,429.
- (8) Mediante resolución No. 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la

emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 10,000,000. Los Bonos fueron emitidos para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Los Bonos serán emitidos a un plazo de hasta doce años a partir de la fecha de oferta, y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia para el pago de capital. Vencido ese término los Bonos serán pagados mediante treinta y seis abonos trimestrales consecutivos iguales a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer año los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los Bonos están respaldados por un Fideicomiso que incluye las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Además, los Bonos están respaldados por el crédito del emisor y la fianza de las empresas afiliadas del Grupo UNESA. Al 31 de marzo de 2017 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 6,666,667.

(9) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$. 45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. El emisor también podrá emitir series de bonos con pagos de capital en la fecha de vencimiento de la emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizará para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galerías para la zona procesadora; y para financiar cualquier otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de marzo de 2017 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 22,072,414.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADO	31 mar 2017	31 dic 2016	30 sep 2016	30 jun 2016
Ventas totales	23,768,806	33,183,364	33,590,245	30,414,802
Ganancia bruta en ventas	10,471,854	12,568,840	13,374,776	11,608,458
Margen de Ganancia Bruta	44.06%	37.88%	39.82%	38.17%
Otros ingresos en operaciones	918,879	774,347	280,415	343,730
Gastos generales y administrativos	4,182,950	4,350,217	4,268,455	3,961,268
Costos financieros, neto	(293,748)	(375,241)	(443,311)	(396,815)
Utilidad Neta	6,430,307	7,520,917	8,319,108	7,095,973
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	7.65	8.95	9.90	8.45
Depreciación y amortización	1,305,306	1,265,194	1,348,767	1,349,463
BALANCE GENERAL	31 mar 2017	31 dic 2016	30 sep 2016	30 jun 2016
Activo circulante	99,634,526	107,611,907	105,925,050	102,947,859
Activos totales	255,464,926	265,879,753	271,504,027	269,086,189
Pasivo circulante	67,054,247	64,051,955	65,025,846	80,248,805
Deuda a Largo Plazo	69,455,362	77,802,788	89,974,088	80,652,399
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	118,077,887	123,147,580	115,626,663	107,307,555
Total de Patrimonio	118,955,317	124,025,010	116,504,093	108,184,985
RAZONES FINANCIERAS	31 mar 2017	31 dic 2016	30 sep 2016	30 jun 2016
Dividendo / Acción	13.69	11.31	11.31	11.31
Deuda Total / Patrimonio	1.15	1.14	1.33	1.49
Capital de Trabajo	32,580,279	43,559,952	40,899,204	22,699,054
Razón Corriente	1.49	1.68	1.63	1.28
Utilidad operativa/Gastos financieros	24.54	23.97	21.17	20.14

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

INFORMACIÓN RELEVANTE:

Mediante la Ley 63, de 19 de septiembre de 2013 se modificó el artículo 5 de la ley 3 de 1985, que estableció un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios. La ley 63 establece que en el caso de las viviendas con valores menores de B/. 40,000, el estado asumirá el 100% del valor de los intereses correspondientes a sus préstamos hipotecarios. En el caso de las viviendas cuyo precio oscila entre B/. 40,000 y B/. 80,000 tendrán derecho a un subsidio estatal de hasta un 4% en la tasa de interés hipotecario cobrada por los bancos. Igualmente, las viviendas cuyo precio sea de B/. 80,000 y hasta a B/. 120,000, podrán obtener un subsidio del 2% en la tasa de interés, y las viviendas con valores superiores a los B/. 120,000 quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial. Los beneficios de esta ley se mantendrán vigentes hasta el 21 de mayo de 2019.

Según la Ley No. 28, de 8 de mayo de 2012, se estableció la exoneración por 20 años del impuesto de inmueble en las mejoras declaradas en viviendas con valores de hasta B/. 120,000. Si el valor de las mejoras declaradas en las viviendas es de entre B/. 120,000 y hasta B/. 300,000 se les exonera del pago de impuestos de inmuebles hasta por 10 años. En el caso de que las mejoras declaradas en las viviendas sea superior a los B/. 300,000 la exoneración del impuesto de inmuebles será por 5 años. Esta tabla se aplicará para mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de enero de 2012.

Mediante el Decreto Ejecutivo número 393, de 16 de diciembre de 2014, se creó un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV), por medio del cual el estado puede otorgar un aporte de hasta B/. 10,000 por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda la suma de B/. 50,000, sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción. Podrán aplicar a los beneficios de este programa personas o familias de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. En el mencionado decreto se estableció también el código de Zona Residencial Bono Solidario (RBS), mediante el cual se definen las características mínimas que deben tener las viviendas para acogerse a los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda. El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019. El Decreto Ejecutivo número 393, deroga el número 55 y el número 57.

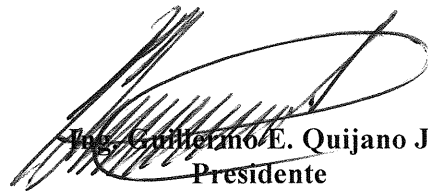
Según la Reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, se mantuvieron vigentes los incentivos para el desarrollo de actividades turísticas otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete #251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución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

Según la ley 8 de 8 de mayo de 2012 se estableció que en caso de que la actividad de compra venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2012 se calculará el impuesto sobre la renta en base a la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; en el caso de viviendas con valores mayores a los B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En el caso de la venta de locales comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. Este impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de la inscripción de la escritura de compraventa de la propiedad en el registro público y solo se aplicará para construcciones con permisos emitidos a partir del 1 de enero de 2010.

En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000.00 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos, contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de sus viviendas. El nombre "TUCASA" era una marca registrada de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y en nuestra opinión confundía a los posibles compradores de viviendas con la marca "SUCASA", que es la que utilizamos para promocionar la venta de nuestras viviendas. Este caso fue fallado en contra nuestra, pues el tribunal consideró que "casa" es un nombre genérico cuyo uso no es exclusivo de ninguna empresa. En la opinión de nuestros abogados la demanda instaurada por el Sr. Harmodio Barrios Dávalos y la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Developments, S.A., por lo que considerábamos el uso indebido de una marca.

III PARTE
INFORMES FINANCIEROS ADJUNTOS

**ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE
DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 25 DE MAYO DE 2017.**



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de marzo de 2017

(Estados Financieros No Auditados)



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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

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

Anexo

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



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


Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2017

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2017</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	6,340,937	8,601,228
Depósito a plazo fijo	6	228,898	1,461,199
Cuentas por cobrar:			
Clientes	23	6,489,769	13,877,452
Compañías afiliadas	5	43,732,134	45,178,533
Partes relacionadas	5	361,696	355,203
Varias		759,743	725,641
		<u>51,343,342</u>	<u>60,136,829</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	23	(89,964)	(86,964)
Cuentas por cobrar, neto		<u>51,253,378</u>	<u>60,049,865</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	14	13,269,918	9,648,745
Costos de construcción en proceso	7	64,175,109	65,517,482
Terrenos	11,12	4,955,361	4,813,981
Materiales, equipos y respuestos		821,831	334,358
Otros		258,520	256,916
Total de inventarios		<u>83,480,739</u>	<u>80,571,482</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	8	183,223	192,587
Gastos pagados por adelantado		2,062,708	2,106,666
Propiedades de inversión, neto	9,11,12	78,474,986	78,933,801
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	10,11,12,15	31,779,132	32,320,324
Depósitos en garantía		703,488	703,487
Otros activos	13	957,437	939,114
Total de activos		<u><u>255,464,926</u></u>	<u><u>265,879,753</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.


Lic. Roberto Kao M.
CPA No.1550

<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2017</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2016</u>
Sobregiros bancarios		150,195	0
Préstamos por pagar	5,11	44,770,208	48,113,427
Cuentas por pagar:			
Proveedores		2,689,113	2,567,880
Compañías afiliadas	5	2,774,108	5,123,429
Dividendos por pagar	5	9,721,967	1,389,967
Otras		709,779	1,051,836
Total de cuentas por pagar		<u>15,894,967</u>	<u>10,133,112</u>
Gastos acumulados por pagar	13	1,448,138	1,316,395
Ingresos diferidos		46,656	47,484
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		286,347	154,290
Depósitos de clientes	14	3,950,199	4,501,661
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	15	5,324,082	5,661,446
Impuesto sobre la renta por pagar		7,169	7,169
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	12	64,915,115	72,214,769
Menos costos de emisión		<u>(283,467)</u>	<u>(295,010)</u>
Bonos por pagar, neto		<u>64,631,648</u>	<u>71,919,759</u>
Total del pasivo		<u>136,509,609</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		118,610,868	123,680,561
Escisión en la inversión		<u>(532,981)</u>	<u>(532,981)</u>
Total de patrimonio de los accionistas		<u>118,955,317</u>	<u>124,025,010</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>255,464,926</u>	<u>265,879,753</u>

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

Estado consolidado de resultados

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas de bienes y servicios	20	23,768,806	24,832,367
Costo de las ventas		<u>13,296,952</u>	<u>14,797,929</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>10,471,854</u>	<u>10,034,438</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	5	117,997	116,301
Ingresos por alquiler		23,882	36,522
Otros ingresos (egresos) operacionales	18	<u>777,000</u>	<u>82,037</u>
Resultados de las actividades de operación		<u>918,879</u>	<u>234,860</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,17	<u>4,182,950</u>	<u>4,009,075</u>
Utilidad en operaciones		<u>7,207,783</u>	<u>6,260,223</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		31,499	54,908
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,11	(89,052)	(196,713)
Intereses pagados sobre bonos	12	(199,453)	(180,592)
Amortización de costos de emisión de bonos		<u>(36,742)</u>	<u>(52,697)</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(293,748)</u>	<u>(375,094)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		6,914,035	5,885,129
Impuesto sobre la renta, estimado	19	<u>(483,728)</u>	<u>(338,539)</u>
Utilidad neta del periodo		<u>6,430,307</u>	<u>5,546,590</u>
Utilidad neta por acción		<u>7.65</u>	<u>6.60</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 31 de marzo 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>
Saldo al 1 de enero de 2016		840,100	71,718	(34,388)	104,697,973	(532,981)	105,042,422
Utilidades integrales del periodo		0	0	0	5,546,590	0	5,546,590
Utilidad neta - 2016		0	0	0	5,546,590	0	5,546,590
Total de las utilidades integrales del periodo		0	0	0	5,546,590	0	5,546,590
Contribuciones y distribuciones de los accionistas							
Dividendos declarados		0	0	0	(9,500,000)	0	(9,500,000)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	0	0	(9,500,000)	0	(9,500,000)
Saldo al 31 de marzo de 2016		840,100	71,718	(34,388)	100,744,563	(532,981)	101,089,012
Saldo al 1 de enero de 2016		840,100	71,718	(34,388)	123,680,561	(532,981)	124,025,010
Utilidades integrales del periodo		0	0	0	6,430,307	0	6,430,307
Utilidad neta - 2017		0	0	0	6,430,307	0	6,430,307
Total de las utilidades integrales del periodo		0	0	0	6,430,307	0	6,430,307
Contribuciones y distribuciones de los accionistas							
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		0	0	0	(11,500,000)	0	(11,500,000)
Saldo al 31 de marzo de 2017		840,100	71,718	(34,388)	118,610,868	(532,981)	118,955,317

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

SKM

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017

(Expresado en Balboas)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	6,430,307	5,546,590
Ajustes por:		
Provisión para cuentas incobrables	3,000	3,135
Depreciación y amortización	1,305,306	1,269,373
Amortización de costos de emisión de bonos	36,742	52,697
Costos financieros, neto	257,006	322,397
Impuesto sobre la renta	483,728	338,539
Ganancia en venta de inversiones	(9,182)	(5,164)
Ganancia en venta de activo fijo	482	(25,886)
	<u>8,507,389</u>	<u>7,501,681</u>
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar	7,353,581	6,053,694
Cambio en inventarios	(1,678,618)	(4,059,383)
Cambio en otros activos	25,634	171,016
Cambio en cuentas y gastos acumulados por pagar	44,422	(617,152)
Cambio en otros pasivos	(552,290)	441,033
	<u>13,700,118</u>	<u>9,490,889</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(485,174)	(338,539)
Intereses pagados	(1,060,329)	(1,331,894)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>12,154,615</u>	<u>7,820,456</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Intereses recibidos	31,499	54,098
Disminución en depósito a plazo fijo	1,232,301	989,460
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	(764,596)	(1,694,179)
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	0	25,888
Producto de la venta de otras inversiones	18,546	11,836
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada	1,446,399	(1,834,594)
Cambios en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(6,493)	(57,283)
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de inversión	<u>1,957,656</u>	<u>(2,504,774)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(6,733,252)	(4,415,722)
Producto de obligaciones bancarias	3,202,864	5,950,062
Cambio en cuenta por pagar afiliada	(2,349,321)	(137,126)
Pagos de costos de emisión de bonos	(25,199)	(26,462)
Bonos redimidos y abonos	(7,299,654)	(2,385,962)
Dividendos pagados	(3,168,000)	(950,000)
Efectivo neto provisto usado por las actividades de financiamiento	<u>(16,372,562)</u>	<u>(1,965,210)</u>
Aumento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(2,260,291)</u>	<u>3,350,472</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>8,601,228</u>	<u>3,211,219</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>6,340,937</u>	<u>6,561,691</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 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	13
b. Instrumentos financieros	13
c. Efectivo y equivalente de efectivo	14
d. Cuentas por cobrar	14
e. Cuentas por pagar	14
f. Capital en acciones	15

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	15
h. Inventarios	15
i. Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	15
j. Propiedades de inversión	16
k. Deterioro de activos	17
l. Bonos por pagar	18
m. Dividendos	18
n. Provisiones	18
o. Operación discontinuada	18
p. Reconocimiento de ingresos	19
q. Gastos	20
r. Impuesto sobre la renta	20
s. Utilidad neta por acción	20
t. Información de segmento	20

(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.

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

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:

	Marzo 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	6,340,937	8,601,228
Depósitos a plazo fijo	228,898	1,461,199
Cuentas por cobrar clientes	6,489,769	13,877,452
Cuentas por cobrar partes relacionadas	361,696	355,203
Cuentas por cobrar varias	759,743	725,641
Menos: reservas para cuentas incobrables	(89,964)	(86,964)
Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	13,269,918	9,648,745
Costos de construcción en proceso	64,175,109	65,517,482
Terrenos	4,955,361	4,813,981
Materiales, equipos y respuestos	821,831	334,358
Otros inventarios	<u>258,520</u>	<u>256,916</u>
	<u>83,480,739</u>	<u>80,571,482</u>
Gastos pagados por adelantado	2,062,708	2,106,666
Pasivos corrientes		
Sobregiro bancarios	150,195	0
Préstamos por pagar	32,685,912	35,822,210
Bonos por pagar		
Valores emitidos por pagar	10,245,178	10,219,085
Menos costos de emisión	<u>(283,467)</u>	<u>(295,010)</u>
Bonos por pagar, neto	<u>9,961,711</u>	<u>9,924,075</u>
Cuentas por pagar proveedores	2,689,113	2,567,880
Cuentas por pagar afiliadas	2,774,108	5,123,429
Otras cuentas por pagar	709,779	1,051,836
Dividendos por pagar	9,721,967	1,389,967
Gastos acumulados por pagar	1,448,138	1,316,395
Ingresos diferidos	46,656	47,484

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

Intereses acumulados por pagar sobre bonos	286,347	154,290
Depósitos de clientes	3,950,199	4,501,661
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	2,622,953	2,145,559
Impuesto sobre la renta por pagar	7,169	7,169
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar afiliadas	43,732,134	45,178,533
Inversión en bonos	183,223	192,587
Propiedades de inversión, neto	78,474,986	78,933,801
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	31,779,132	32,320,324
Depósito en garantía	703,488	703,487
Otros activos	957,437	939,114
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	12,084,296	12,291,217
Bonos por pagar:		
Valores emitidos	54,669,937	61,995,684
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	2,701,129	3,515,887

(5) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	Marzo 31,	Diciembre 31,
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>67,894</u>	<u>1,766,706</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>3,606</u>	<u>65,512</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inversiones Sucasa, S. A.	12,063,864	12,977,095
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	6,198,401	6,413,712
Caribbean Franchise Development Corp.	15,881,816	15,815,963
Constructora Corona, S. A.	62,605.00	133,727
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.,	278,861	246,875
Equipos Coamco, S. A.	8,721,700	9,106,675
Servicios Generales Sucasa, S. A.	519,697	479,296
Otras	<u>5,190</u>	<u>5,190</u>
	<u>43,732,134</u>	<u>45,178,533</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	195,957	192,458
Agroganadera Río Caimito, S. A.	107,452	104,679
Club Quinta del Pacífico, S. A.	51,130	50,897
Otras	<u>7,157</u>	<u>7,169</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

	<u>361,696</u>	<u>355,203</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>7,415,084</u>	<u>12,989,562</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	1,060,949	3,499,792
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	451,134
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	314,261	292,550
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	203,205	203,205
Constructora San Lorenzo, S.A.	194,503	126,680
Vacation Panama Tour, S. A.	<u>1,287</u>	<u>1,299</u>
	<u>2,774,108</u>	<u>5,123,429</u>
Dividendos por pagar	<u>9,721,967</u>	<u>1,389,967</u>
	Marzo 31,	Marzo 31,
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos de afiliadas	<u>117,997</u>	<u>116,301</u>
Servicios entre afiliadas (gastos de personal)	<u>75,559</u>	<u>83,296</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>105,316</u>	<u>93,336</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:

	Marzo 31,	Diciembre 31,
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y bancos	3,769,177	7,325,837
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>2,571,760</u>	<u>1,275,391</u>
	<u>6,340,937</u>	<u>8,601,228</u>

Al 31 de marzo de 2017, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.228,898 (Diciembre 2016: B/.1,461,199).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(7) Costos de Construcciones en Proceso

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

	Marzo 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
Mar Azul	57,725	32,165
Ciudad del Lago	17,138,541	14,108,077
Lago Emperador	8,986,760	9,849,426
Mallorca Park	1,565,194	1,565,194
Mallorca Park Village	2,687,479	4,740,951
Colinas del lago	7,722,326	9,545,014
Mirador del Lago	1,808,812	2,559,060
Quintas del Pacifico	3,072,717	4,095,047
Castilla Real	933,903	1,026,101
Palo Alto	1,914,681	5,438,941
Altos de Santa Rita	597,437	505,361
Santa Sofia	2,406,992	1,706,232
Las Sábanas	767,679	590,983
Verdemar	3,049,779	1,757,146
Pradera Azul	2,331,853	2,309,575
Verona	7,818,007	4,476,693
Otros proyectos	<u>1,315,222</u>	<u>1,211,516</u>
	<u>64,175,109</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 31 de marzo de 2017, estos valores por B/.183,223 (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:

Costo	Marzo 31, 2017		Diciembre 31, 2016		
	<u>Terrenos</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y locales comerciales</u>	<u>Total</u>
Al inicio del año	78,933,801	78,933,801	68,479,511	1,573,266	70,052,777
Ventas y descartes	0	0	0	0	0
Escisión	0	0	(5,844,571)	(9,507,337)	(15,351,908)
Reclasificación	<u>(458,815)</u>	<u>(458,815)</u>	<u>16,298,861</u>	<u>7,934,071</u>	<u>24,232,932</u>
Al final del año	<u>78,474,986</u>	<u>78,474,986</u>	<u>78,933,801</u>	<u>0</u>	<u>78,933,801</u>
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	0	0	0	757,617	757,617
<u>Escisión</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(757,617)</u>	<u>(757,617)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldos netos					
Al final del año	<u>78,474,986</u>	<u>78,474,986</u>	<u>78,933,801</u>	<u>0</u>	<u>78,933,801</u>

Al 31 de marzo 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:

Costo	<u>Terrenos</u>	<u>Casas Modelos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de</u>	<u>Mobiliarios y equipos de</u>	<u>Total</u>
						<u>hotel</u>	<u>oficina y otros</u>	
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>
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

PKy 1

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

Adiciones	0	0	184,945	50,303	481,060	7,244	41,044	764,591
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(31,311)</u>	<u>(3,115)</u>	<u>0</u>	<u>(34,426)</u>
Al 31 de marzo de 2017	<u>1,420,820</u>	<u>260,447</u>	<u>425,314</u>	<u>28,157,305</u>	<u>32,628,233</u>	<u>5,775,257</u>	<u>4,683,090</u>	<u>73,350,461</u>
Depreciación acumulada								
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	587	0	256,068	903,138	93,071	52,442	1,305,306
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(31,311)</u>	<u>(2,633)</u>	<u>0</u>	<u>(33,944)</u>
Al 31 de marzo de 2017	<u>0</u>	<u>9,915</u>	<u>0</u>	<u>8,019,814</u>	<u>24,631,274</u>	<u>4,615,189</u>	<u>4,295,142</u>	<u>41,571,334</u>
Valor neto en libros								
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 31 de marzo de 2017	<u>1,420,820</u>	<u>250,532</u>	<u>425,314</u>	<u>20,137,491</u>	<u>7,996,959</u>	<u>1,160,068</u>	<u>387,948</u>	<u>31,779,132</u>

El gasto de depreciación por B/. 1,305,306 (Diciembre 2016: B/. 5,232,798), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/. 884,117 (Diciembre 2016: B/. 3,527,789) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/. 421,189 (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>Marzo 31, 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>
Préstamos comerciales						
Banco de América Central-Panamá	700,000	0	700,000	1,400,000	0	1,400,000
Banesco	800,000	0	800,000	1,500,000	0	1,500,000
Banco Nacional	0	9,467,124	9,467,124	0	9,467,124	9,467,124
Banco General, S. A.	697,912	2,617,172	3,315,084	665,469	2,824,093	3,489,562
Banistmo, S. A.	<u>1,482,000</u>	<u>0</u>	<u>1,482,000</u>	<u>2,375,741</u>	<u>0</u>	<u>2,375,741</u>
Total préstamos comerciales	<u>3,679,912</u>	<u>12,084,296</u>	<u>15,764,208</u>	<u>5,941,210</u>	<u>12,291,217</u>	<u>18,232,427</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	14,806,000	0	14,806,000	15,681,000	0	15,681,000
Banco Aliado, S. A.	4,500,000	0	4,500,000	3,700,000	0	3,700,000
Towerbank	2,600,000	0	2,600,000	1,000,000	0	1,000,000
Banco General, S. A.	4,100,000	0	4,100,000	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>
Total valores comerciales rotativos	<u>29,006,000</u>	<u>0</u>	<u>29,006,000</u>	<u>29,881,000</u>	<u>0</u>	<u>29,881,000</u>
	<u>32,685,912</u>	<u>12,084,296</u>	<u>44,770,208</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 <u>interés</u>	Valor <u>total autorizado</u>	Saldo de los valores emitidos y en poder <u>de terceros</u>	
			Marzo 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Fija y variable Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	22,072,414	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	6,666,667	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	17,110,429	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	8,933,925	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>10,131,680</u> <u>64,915,115</u>	<u>11,081,079</u> <u>72,214,769</u>
Desglose: Vencimientos a un año			10,245,178	10,219,085
Vencimientos a más de un año			<u>54,669,937</u>	<u>61,995,684</u>
			<u>64,915,115</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 sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas 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 Fidores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal bien son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del 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.

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 31 de marzo de 2017, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.623,118 (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/.868,532 (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:

	Marzo 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
Mirador del Lago	3,296,404	3,172,550
Quintas del Pacífico	929,378	469,256
Fuentes de Mallorca 2	1,869,203	0
Altos de Santa Rita 2da. Etapa	37,953	97,288
Castilla Real 1 y 2	322,126	430,467
Colinas del Lago	1,471,669	1,448,069
Lago Emperador	2,511,648	1,175,672
Marazul	103,288	103,288
Lago del Norte	209,973	209,973
Palo Alto	2,347,663	1,915,070
Valles de Marazul	<u>170,613</u>	<u>627,112</u>
	<u>13,269,918</u>	<u>9,648,745</u>

Al 31 de marzo de 2017, el Grupo mantenía contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.3,950,199 (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

	Marzo 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
	Inmueble, Mobiliario y <u>Equipo, Neto</u>	Inmueble, Mobiliario y <u>Equipo, Neto</u>
Equipo pesado	10,597,103	10,244,433
Equipo rodante	509,192	555,742
	11,106,295	10,800,175
Menos depreciación	<u>5,323,605</u>	<u>4,757,486</u>
	<u>5,782,690</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:

	Marzo 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
Años terminados :		
Menos de un año	2,175,215	2,829,543
Entre uno y dos años	2,611,106	2,482,709
Entre dos y tres años	849,185	720,439
Entre tres y cuatro	<u>30,259</u>	<u>19,531</u>
Sub-total	5,665,765	6,052,222
Menos cargos financieros	<u>(341,683)</u>	<u>(390,776)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	5,324,082	5,661,446
Menos porción corriente de la obligación		
bajo arrendamientos financieros	<u>2,622,953</u>	<u>2,145,559</u>
Obligaciones bajo arrendamientos		
financieros excluyendo la porción corriente	<u>2,701,129</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	948,716	981,768
Décimo tercer mes	87,768	89,712

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

Vacaciones	105,008	106,732
Gastos de representación	77,336	80,702
Participación y otros incentivos	218,774	188,100
Comisiones	0	1,065
Seguro social	161,760	162,579
Prima de antigüedad	25,698	25,899
Seguro de vida y hospitalización	35,886	36,997
Otras	<u>86,886</u>	<u>103,339</u>
	<u>1,747,832</u>	<u>1,776,893</u>

Durante el año terminado el 31 de marzo de 2017, el Grupo mantenía 372 empleados permanentes (2016: 391 empleados).

Al 31 de marzo de 2017, el gasto de personal por B/.1,747,832 (2016: B/.1,776,893) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.470,814 (2016: B/.490,386) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.1,277,018 (2016: B/.1,286,507).

(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	1,277,018	1,286,507
Depreciación	421,189	430,636
Publicidad y promociones	210,036	206,251
Servicios públicos	278,022	264,792
Reparaciones y mantenimiento	362,856	267,122
Gastos bancarios	16,321	22,530
Alquileres	93,538	85,312
Gastos legales y notariales	331,793	404,892
Impuestos	132,714	117,894
Seguridad	153,836	124,711
Cuentas incobrables	3,005	3,135
Comisión de tarjetas	32,477	37,142
Seguros	28,724	20,760
Servicios profesionales	332,404	309,493
Gastos de oficina	26,542	28,745
Gastos de viaje y viáticos	53,324	53,784
Combustible y lubricantes	20,851	24,074

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

Capacitación y entrenamiento	6,130	7,634
Fiestas y agazajos	63,478	49,042
Cuotas y suscripciones	8,121	4,849
Donaciones	58,671	33,430
Atenciones y cortesías	35,155	29,632
Decoraciones	62,198	7,784
Supplies	18,653	30,562
Gas licuado	28,782	25,653
Franquicia	31,737	43,402
Internet	20,757	31,820
Otros	<u>74,618</u>	<u>57,487</u>
	<u>4,182,950</u>	<u>4,009,075</u>

(18) Otros Ingresos Operacionales

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otros ingresos	<u>777,000</u>	<u>82,037</u>
	<u>777,000</u>	<u>82,037</u>

Al 31 de marzo 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%.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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.
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

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

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 (FECl): 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:

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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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

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

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:

	Marzo 31	Diciembre 31,
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	5,845,738	13,225,298
Alquiler de equipo	0	0
Servicios de hotelería	<u>644,031</u>	<u>652,154</u>
	<u>6,489,769</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:

	Marzo 31,	Diciembre 31,
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	86,964	85,892
Provisión del año	3,000	12,000
Escisión	0	(1,711)
Cargos contra la provisión	<u>0</u>	<u>(9,217)</u>
Saldo al final del año	<u>89,964</u>	<u>86,964</u>

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.

Notas a los estados financieros consolidados

(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 31 de marzo 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	6,340,937		6,340,937	3,509,850	98,985	2,732,102
Depósito a plazo fijo	228,898		228,898	0	0	228,898
Cuentas por cobrar:						
Clientes	6,489,769		6,489,769	5,845,738	73,638	570,393
Hipotecas	0		0	0	0	0
Compañías afiliadas	43,732,134	(20,066,577)	63,798,711	55,095,474	1,201,453	7,501,784
Partes relacionadas	361,696		361,696	360,896	0	800
Varios	759,743		759,743	729,944	2,184	27,615
	51,343,342	(20,066,577)	71,409,919	62,032,052	1,277,275	8,100,592
Menos reserva para cuentas incobrables	89,964		89,964	0	0	89,964
Total de cuentas por cobrar, neto	51,253,378	(20,066,577)	71,319,955	62,032,052	1,277,275	8,010,628
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	13,269,918		13,269,918	13,269,918	0	0
Costo de construcciones en proceso	64,175,109		64,175,109	64,175,109	0	0
Terrenos	4,955,361		4,955,361	4,955,361	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	821,831		821,831	821,831	0	0
Otros	258,520		258,520	0	137,572	120,948
Total de inventarios	83,480,739	0	83,480,739	83,222,219	137,572	120,948
Inversiones en Bonos y acciones, neto	183,223	(16,620,000)	16,803,223	16,803,223	0	0
Gastos pagados por adelantado	2,062,708		2,062,708	1,756,090	125,034	181,584
Propiedades de inversión, neto	78,474,986		78,474,986	78,474,986	0	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	73,350,460	1,150,000	72,200,460	38,561,985	9,789,406	23,849,069
Menos depreciación acumulada	41,571,328		41,571,328	28,554,703	3,756,175	9,260,450
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	31,779,132	1,150,000	30,629,132	10,007,282	6,033,231	14,588,619
Depósito en garantía	703,488		703,488	694,172	0	9,316
Otros activos	957,437		957,437	741,510	86,403	129,524
	255,464,926	(35,536,577)	291,001,503	257,241,384	7,758,500	26,001,619

OKH

1

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	150,195		150,195	0	150,195	0
Préstamos por pagar	44,770,208		44,770,208	44,770,208	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	2,689,113		2,689,113	2,393,431	112,742	182,940
Compañías afiliadas	2,774,108	(20,066,577)	22,840,685	9,969,778	75,482	12,795,425
Dividendos por pagar	9,721,967		9,721,967	9,721,266	0	701
Otras	709,779		709,779	400,529	72,356	236,894
Total de documentos y cuentas por pagar	15,894,967	(20,066,577)	35,961,544	22,485,004	260,580	13,215,960
Gastos acumulados por pagar	1,448,138		1,448,138	1,084,063	152,847	211,228
Ingresos diferidos	46,656		46,656	5,703	0	40,953
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	286,347		286,347	286,347	0	0
Depósitos de clientes	3,950,199		3,950,199	3,849,067	49,063	52,069
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	5,324,082		5,324,082	5,271,495	52,587	0
Impuesto sobre la renta por pagar	7,169		7,169	0	0	7,169
Bonos por pagar	64,631,648		64,631,648	64,631,648	0	0
Total del pasivo	136,509,609	(20,066,577)	156,576,186	142,383,535	665,272	13,527,379
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	118,077,887		118,077,887	113,990,419	(2,906,772)	6,994,240
Total del patrimonio de los accionistas	118,955,317	(15,470,000)	134,425,317	114,857,849	7,093,228	12,474,240
	255,464,926	(35,536,577)	291,001,503	257,241,384	7,758,500	26,001,619

OKM 1

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el periodo terminado el 31 de marzo de 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	16,683,126		16,683,126	16,683,126	0	0
Terrenos	4,959,444		4,959,444	4,959,444	0	0
Viveres y bebidas	287,704		287,704	0	287,704	0
Hotelería	1,838,532		1,838,532	0	622,406	1,216,126
Total de ventas netas	23,768,806	0	23,768,806	21,642,570	910,110	1,216,126
Costo de las ventas:						
Viviendas	11,653,137	0	11,653,137	11,653,137	0	0
Terrenos	966,675		966,675	966,675	0	0
Viveres y bebidas	106,583		106,583	0	106,583	0
Hotelería	570,557		570,557	0	163,741	406,816
Total de costos de las ventas	13,296,952	0	13,296,952	12,619,812	270,324	406,816
Ganacia bruta en ventas	10,471,854	0	10,471,854	9,022,758	639,786	809,310
Otros ingresos(egresos) de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	117,997	(7,768)	125,765	30,816	0	94,949
Ingresos por Alquiler	23,882		23,882	23,882	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	777,000		777,000	784,479	(9,579)	2,100
Total otros ingresos de operaciones	918,879	(7,768)	926,647	839,177	(9,579)	97,049
Gastos generales y administrativos	4,107,391	(902)	4,108,293	2,769,249	502,736	836,308
Egresos compañías afiliadas	75,559	(6,866)	82,425	75,559	3,433	3,433
Utilidad en operaciones	7,207,783	0	7,207,783	7,017,127	124,038	66,618
Costos de financiamientos, neto:						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	31,499		31,499	137	0	31,362
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(89,052)		(89,052)	(63,504)	(579)	(24,969)
Intereses pagados sobre bonos	(199,453)		(199,453)	(45,755)	0	(153,698)
Amortización de costo de emisión de bonos	(36,742)		(36,742)	(36,742)	0	0
Total de costos financieros, neto	(293,748)	0	(293,748)	(145,864)	(579)	(147,305)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	6,914,035	0	6,914,035	6,871,263	123,459	(80,687)
Impuesto sobre la renta	483,728		483,728	475,174	0	8,554
Utilidad (pérdida) neta	6,430,307	0	6,430,307	6,396,089	123,459	(89,241)
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
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	118,077,887	0	118,077,887	113,990,419	(2,906,772)	6,994,240

RKm

1

CERTIFICACIÓN

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

BOÑOS CORPORATIVOS ROTATIVOS

US\$45.000,000.00

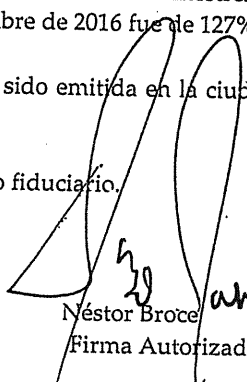
MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta 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 31 de marzo de 2017:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a Veinte Millones Setenta y Dos Mil Cuatrocientos Trece Dólares con 79/100 (US\$ 20, 072,413.79) 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 una (1) finca de propiedad de Viviendas Funcionales S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública No. 31,909 de 21 de diciembre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 396 de 3 de enero de 2013, ambas inscritas el 4 de enero de 2012, y 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.
 - 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 399522, quedando el resto de la finca 399522 gravado con primera hipoteca y anticresis
 - El valor de mercado de los bienes inmuebles es de Veinticinco Millones Quinientos Cuarenta y Siete Mil Seiscientos Diecisiete Dólares con 42/100 (US\$25, 547,617.42).
 - 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 Veintiséis Millones Veinticuatro Mil Doscientos Diecisiete Dólares con 42/100 (US\$ 26, 024,217.42).
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 130%.

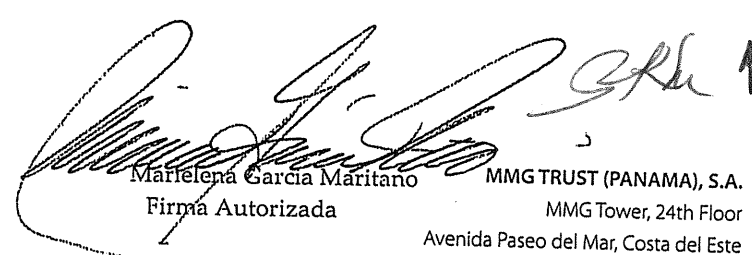
La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 30 de junio de 2016 fue de 125%, al 30 de septiembre de 2016 fue de 126%, al 31 de diciembre de 2016 fue de 127%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día tres (3) de mayo de dos mil diecisiete (2017).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada

MMG TRUST (PANAMA), S.A.
MMG Tower, 24th Floor

Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Panama City, Republic. of Panama

P.O. Box 0823-01358 Plaza Concordia
info@mmgtrust.com

www.mmgtrust.com



MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

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 31 de marzo de 2017:

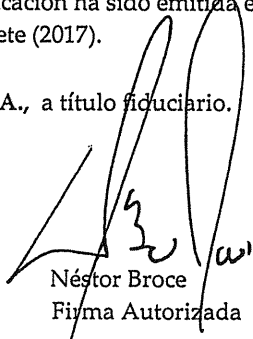
1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Diecisiete Millones Ciento Diez Mil Cuatrocientos Veintiocho Dólares con 56/100 (US\$ 17, 110,428.56) de la Serie A, B, C, D, E , F , G, H, I, J, K y L (en adelante los "Bonos Garantizados").
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.
 - 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 treinta y tres mil doscientos cuatro dólares con 72/100 (US\$ 22, 933,204.72).

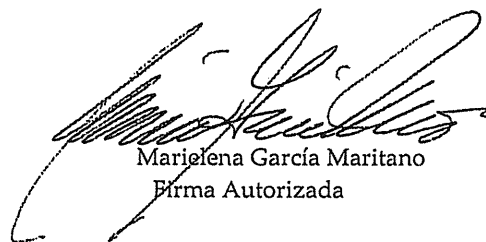
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 134%.

La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 30 de junio de 2016 fue de 138%, al 30 de septiembre de 2016 fue de 126%, al 31 de diciembre de 2016 fue de 130%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día tres (3) de mayo de dos mil diecisiete (2017).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.


Néstor Broce
Firma Autorizada


Marielena García Maritano
Firma Autorizada



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

**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. en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido POR SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), para garantizar la emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal total de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una sola serie, autorizada mediante Resolución CNV-316-07 de 12 de diciembre de 2007, por este medio CERTIFICA que al 31 de Marzo de 2017, los bienes y derechos que formaban parte del mencionado Fideicomiso eran los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis por la suma de hasta US\$40,000,000.00 sobre los bienes inmuebles que se detallan a continuación y cuyo valor ha sido determinado según avalúos de AIR Avalúos realizados en noviembre de 2007:

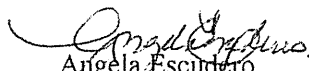
No. Finca	Ubicación	Valor Comercial
163,459	Bodega No.6 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá	\$ 3,557,974.00
163,460	Bodega No.8 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá	
200,597	Bodega No.5 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá	
163,461	Bodega No.9 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá	
40,634	ESTACIONAMIENTOS PLAZA MALLORCA, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 2,000,000.00
40638 a 40651	PH PLAZA MALLORCA 1, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 5,685,500.00
53420 a 53430	PH PLAZA MALLORCA 2, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 3,450,000.00
* 293135; 293150; 293152; 295791; 295795; 295823; 329157; 330532; 328133; 475916; 330152; 331441; 418353; 455528; 455532; 475916; 475923; 30127052	Proyecto Ciudad del Lago, Pacora, Panamá	\$ 5,758,787.88
	Total	\$ 20,452,261.88
	Saldo emitido y en circulación	\$ 8,933,925.00
	Cobertura actual	228.93%

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

El Prospecto Informativo de la emisión establece que el valor de las garantías de la Emisión no será inferior a 125% del saldo de los Bonos emitidos y en circulación, cuyo saldo actual es de US\$8,933,925.00 y por tanto la cobertura es de 228.93%

2. Cesión de las pólizas de seguro sobre las fincas hipotecadas.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Ángela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada



**BGT**BG Trust,
Inc.

CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$10,000,000.00 Y US\$7,500,000.00

BG TRUST, INC. en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), para garantizar las emisiones de bonos que se detallan a continuación:

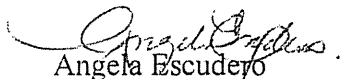
1. Emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta Siete Millones Quinientos Mil Dólares (US\$7,500,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una sola serie, autorizada mediante Resolución CNV No.284-05 del 25 de noviembre de 2005, la cual a la fecha se encuentra cancelada en su totalidad, y
2. Emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal total de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una sola serie, autorizada mediante Resolución CNV No.35-11 con fecha 8 de febrero de 2011,

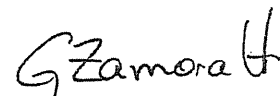
CERTIFICA que al 31 de marzo de 2017, los bienes y derechos que formaban parte del mencionado Fideicomiso eran los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis por la suma de hasta US\$17,500,000.00 sobre la Finca No.230160, según consta en Escritura Pública No.11,177 de 30 de mayo de 2011, inscrita a Ficha 357952, Documento 1997074 de la Sección de Hipotecas del Registro Público, propiedad de Hoteles del Caribe, S.A., que corresponde a las mejoras del Hotel Country Inn & Suites de Amador.
2. Cesión de las pólizas de seguro sobre las mejoras construidas sobre la finca hipotecada.

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

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada



CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia FID 3-93 de 26 de octubre de 1993, en su calidad de agente fiduciario certifica:

1. Que, el 22 de noviembre de 2006, SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), realizó una 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.
2. Que dicha Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006.
3. Que la Superintendencia de Mercado de Valores aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007.
4. Que la Superintendencia de Mercado de Valores aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
5. Que, al 31 de marzo de 2017 el saldo de los Bonos Emitidos y en Circulación fue de USD10,131,680.93 y que los mismos estaban garantizados según el detalle que a continuación presentamos:

Bonos emitidos y en circulación	USD10,131,680.93
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	USD12,664,601.16

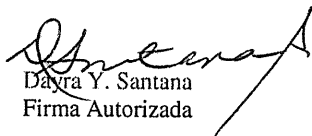
Garantía

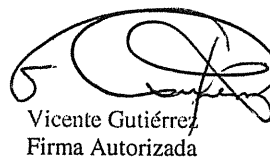
Valor de los Bienes dados en Garantía	Valor de Mercado
	USD
Bienes Inmuebles*	19,975,000.00
Cuenta Ahorro Banistmo S.A.	<u>226,450.59</u>
Total del Valor de los Bienes dados en Garantía	USD20,201,450.59

*Valor de Avalúo. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD12,000,000.00

6. Que, de acuerdo al Contrato de Fideicomiso suscrito entre El Emisor y Banistmo Investment Corporation S.A. el día 29 de agosto de 2006, el valor de los bienes del fideicomiso, incluyendo el valor de las fincas hipotecadas, se encuentran de acuerdo a los márgenes de garantía exigidos en el contrato de fideicomiso.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 19 de mayo de 2017.


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada


Vicente Gutiérrez
Firma Autorizada

