



CELEBRANDO **45** AÑOS
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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 otro compañía de Grupo, cuya principal actividad es la de la hospitalidad. Esto es así, a partir del 1 de enero del 2014.

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:

De acuerdo con lo proyectado por la Dirección de Análisis Económico y Social del Ministerio de Economía y Finanzas, la economía panameña tuvo un crecimiento del 6.3% durante el año 2014, lo cual es muy positivo considerando el entorno internacional.

Durante los primeros 9 meses del año 2014, todos los sectores económicos de país habían crecido con excepción de la agricultura, ganadería, silvicultura, y las actividades de hoteles y restaurantes. El Transporte, almacenamiento y comunicaciones, que es el sector más dinámico de la economía panameña tuvo un incremento de 6.2% al mes de septiembre de 2014. Para esa misma fecha, y en orden de su importancia en la composición del Producto Interno Bruto, el

resto de las actividades económicas reflejaron los siguientes niveles de crecimiento, a saber: Comercio al por mayor y menor 4.%; Construcción 15.9%; Bienes Raíces 6.6%; Intermediación financiera 3.4%; Industrias manufactureras 1.1%; Suministro de electricidad, gas y agua 1.9%; Apuestas 4.1%; Minas y canteras 12.8%; Servicios sociales y de salud privada 1.9%; Enseñanza privada 4.1%; Servicios domésticos 2.3%; y pesca 43.7%. Las actividades económicas que decrecieron a septiembre de 2014, fueron en su orden de importancia; Hoteles que se redujo en 3%; restaurantes en 1.5%; y la Agricultura, ganadería y selvicultura que disminuyó en 0.3%.

Durante el año 2014, el crecimiento de la economía panameña se desaceleró al compararlo con periodos anteriores. Así tenemos que el PIB creció en 8.4% en el año 2013; 10.7% en el 2012; y 10.8% en el 2011.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento promedio acumulado del 4.74% al mes de noviembre de 2014. El crecimiento del IMAE es inferior al Producto Interno Bruto, porque no incluye todas las actividades económicas que se miden en el cálculo del PIB. Sin embargo, la tendencia de ambos índices es similar, por lo que las mediciones del IMAE también reflejan que el crecimiento económico se está desacelerando.

El crecimiento del PIB mundial se estima que fue del 3.3% para el año 2014. Los países avanzados crecieron en 1.8% y los emergentes en 4.4%. La economía Estadunidense creció en 2.2%; América Latina en 1.3%; la Zona Euro en 0.8%; China en 7.4%, y Japón en 0.9%. El bajo crecimiento mundial afectó la demanda externa por servicios y productos panameños afectando nuestro crecimiento económico.

Al mes de septiembre de 2014, la exportación de bienes panameños se había reducido en 1.2%; las reexportaciones de la Zona Libre de Colon bajaron en 12.7%; y los peajes cobrados por el Canal de Panamá disminuyeron en 10.8%. Se estima que la exportación de bienes y servicios se redujo en 5.4% durante el año 2014.

Se estima que el Producto Interno Bruto de la economía panameña creció en 6.3% durante el año 2014, lo cual aunque ha sido menor que en los últimos años, es muy positivo al compararlo con el de otros países. Nuestro crecimiento económico ha estado impulsado por la demanda interna que se incrementó en 7.3%, y el consumo privado que aumentó en 9.9% sobre el año anterior. La formación de Capital Fijo está siendo impulsada por el sector privado, considerando que el monto de las inversiones públicas, incluyendo las obras de ampliación del Canal de Panamá, está creciendo a un ritmo menor que en años anteriores. Para el año 2014 se estima que las inversiones en Capital Fijo, públicas y privadas, se incrementaron en 4%.

El efecto positivo de la desaceleración en el crecimiento económico ha sido que el índice de precios al consumidor se ha estado reduciendo, y que el nivel de desocupación laboral se mantiene bajo. La inflación que había sido del 4% en el año 2013, se redujo al 2.7% para el 2014. La tasa de desempleo se ubicó en 4.20% para finales del 2014, y el desempleo abierto en 3.21%.

Según estimaciones de la CEPAL para el año 2015 la economía panameña crecerá alrededor del 7%, impulsada por factores internos y afectados por situaciones externas financieras y económicas.

El 100% de los ingresos del Grupo SUCASA corresponden 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.

La actividad de la construcción mantuvo un crecimiento muy positivo durante el año 2014. Al 30 de septiembre de 2014 el sector había crecido en 15.9%, impulsado por la ejecución de obras residenciales y no residenciales, las cuales incluyen la construcción de importantes infraestructuras viales. Se estima que durante el año 2014 el sector construcción representó el

13.1% del PIB, superior al año anterior que represento el 12.2%. Además, se sitúa como el tercer mayor empleador de la economía panameña después del comercio al por mayor y al por menor, y del sector agropecuario. La construcción de viviendas representó aproximadamente el 49% del total de los proyectos construidos durante el año 2014. Sin embargo, la composición de las viviendas que se construyen ha estado cambiando en los últimos años. El desarrollo de proyectos de apartamentos de lujo se ha reducido, mientras que la construcción de residencias individuales de mediano y bajo costo, se ha incrementado. Durante los primeros 9 meses del año 2014 el valor de la construcción de viviendas residenciales en la ciudad de Panamá se incrementó en 8.2%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Anualmente se requieren construir 20,000 nuevas viviendas solo para atender el crecimiento de la población.

El precio de las viviendas se ha ido incrementando como resultado del aumento en los costos de los terrenos, mano de obra, y materiales. De enero al 30 de octubre del 2014 el precio del cemento se había incrementado en 6.3%. Además, aumentaron los precios de la arena, el hormigón premezclado, los bloques de arcilla, la piedra, los bloques de cemento y la madera espavé. Para contrarrestar estos incrementos, que afectan los valores de las viviendas, el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo número 393, fechado el pasado 16 de diciembre de 2014, por medio del cual se incrementa el subsidio del Fondo Solidario de Vivienda hasta B/. 10,000, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda la suma de B/. 50,000. Este subsidio entrará a regir a partir del 1 de enero de 2015, y beneficiara a familias con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. A mediano plazo este decreto tendrá un efecto positivo en incentivar la construcción de viviendas de interés social con valores de hasta B/. 50,000.

La escases de terrenos en el área metropolitana de la ciudad de Panamá, el incremento en el precio de los disponibles, y la construcción de infraestructuras públicas en los sectores Este y Oeste de la provincia de Panamá, ha resultado en que una cantidad importante de nuevos proyectos residenciales se están desarrollando en estos sectores.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá acumulados al mes de noviembre de 2014 sumaron B/. 1,262.5 millones, lo cual representó un aumento de 15.6% sobre el mismo periodo del año anterior. Al 30 de noviembre de 2014 la producción acumulada de concreto fue de 2,121,040 metros cúbicos lo cual representó una disminución del 37% al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de diciembre de 2014 se habían producido 1,902.8 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando una disminución del 11.5% 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.

La actividad turística se ha incrementado durante el año 2014, pero a un ritmo menor de lo que se había proyectado, afectada por la desaceleración económica por la que están pasando algunos países. A pesar de que la llegada de visitantes, y el gasto turístico, se ha incrementado, la actividad económica de los hoteles y restaurantes se redujo en 1.6% (3% disminuyen los hoteles y 1.5% los restaurantes) durante los primeros nueve meses del año 2014. El factor principal de esta situación es la sobreoferta de cuartos que existe en el mercado, resultado de la construcción de nuevos hoteles y restaurantes. Se estima que durante el año 2014 la inversión en nuevos sitios de hospedaje que iniciaron operaciones ese año fue de B/. 161. millones, tres veces superior a lo reportado en el 2013, cuando se invirtieron solo B/. 48 millones. Durante el año 2014 se abrieron 17 lugares de hospedaje en la provincia de Panamá; 13 en Chiriquí; 4 en Herrera; y 10 en Coclé y Bocas del Toro. Con el inicio de operación de estas 44 instalaciones turísticas se añadieron 1,522 nuevas habitaciones a la oferta nacional, que ahora supera los 26 mil cuartos de hotel. El 62% de todas las habitaciones del país están ubicadas en la ciudad capital, donde la sobreoferta de cuartos ha provocado una guerra de tarifas entre los hoteles

para tratar de mantener su ocupación. Sin embargo, y como resultado del exceso de habitaciones disponibles para alquilar, el promedio de la ocupación hotelera en la provincia de Panamá se mantuvo por debajo del 56%.

Al mes de noviembre de 2014 habían entrado al país 1,917.1 miles de visitantes, lo cual reflejó un incremento de 2% sobre igual periodo del año anterior. El gasto turístico se estimó en 3,094,740 miles de balboas, lo cual representó un incremento del 6% para esa misma fecha.

Al mes de diciembre del año 2014 la ocupación en los hoteles de primera había aumentado en 4.5% al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda la ocupación se redujo en 2.4%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades.

LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2014, la liquidez de la empresa representa una razón positiva de 1.51 y su capital de trabajo es positivo en B/.36,087,751.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el cuarto trimestre del año 2014 sumaron B/. 26,928,330, lo cual representó una disminución del 5.20% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 28,408,043. 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. Durante el cuarto trimestre del año 2014 los ingresos de las unidades de ; Hoteles y Locales Comerciales, aumentaron. Los ingresos de las unidades de Viviendas; Alquiler y Ventas de Equipos , disminuyeron. Los ingresos por el alquiler de los Locales Comerciales se mantuvieron similares durante el cuarto trimestre, al compararlos con los del trimestre anterior. En el caso de la unidad de vivienda, los ingresos corresponden a las casas que fueron terminadas y entregadas durante ese trimestre, las cuales habían sido vendidas con anterioridad.

Las utilidades netas correspondientes al cuarto trimestre del año 2014 sumaron B/. 4,778,092 , lo cual representó una disminución de 10.75% sobre las del trimestre anterior que ascendieron a B/. 5,354,062.

Durante el cuarto trimestre del año 2014 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por Locales Comerciales. Las unidades de Alquiler y Venta de Equipos; y los Hoteles reflejaron pérdidas durante el cuarto trimestre del año 2014.

Durante el cuarto trimestre del año 2014 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 17.74% de los ingresos totales, superior al trimestre anterior que fue de 18.84%.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al cuarto trimestre del año 2014 ascendieron a B/. 21,958,052 lo cual representó una disminución de 6.20%, al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.23,409,655. 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. Durante este año el ciclo de las entrega de las viviendas ha variado con relación a años anteriores debido a que las autoridades del nuevo gobierno, instalado el pasado 1 de julio, han estado revisando los procedimientos para la aprobación de los permisos requeridos de las

diferentes instituciones públicas en el proceso de la construcción. Esta situación nos atrasó la entrega de viviendas que ya estaban terminadas, pero que no podían entregarse hasta tanto se aprobaran los permisos requeridos.

El 19 de septiembre de 2013 se aprobó la Ley número 63, mediante la cual se amplió el beneficio del régimen de intereses preferenciales para los préstamos hipotecarios de viviendas con valores entre los B/.40,000 y los B/. 80,000. Según la nueva ley se les reconocerá un subsidio del 4% en los intereses de los préstamos hipotecarios. Anteriormente este subsidio se aplicaba solo para viviendas con valores entre los B/. 40,000 y los B/. 65,000. El espíritu de la nueva ley es facilitar la compra de viviendas a familias de bajos recursos, mediante la reducción de las mensualidades que les corresponda pagar en sus hipotecas. Esta medida incentivó la demanda por viviendas de niveles medios-bajos durante el año 2014.

El pasado 16 de diciembre de 2014, mediante el Decreto Ejecutivo No. 393, se modificaron los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda (FSV). El Decreto también estableció la nueva norma Residencial Bono Solidario (RBS), la cual detalla las características que deben tener la urbanización y las viviendas que se construyan, para poder acogerse a los beneficios del (FSV). Según el nuevo Decreto se incrementa de B/. 5,000. hasta B/. 10,000, el subsidio que otorgará el Estado a las familias con ingresos mensuales menores de B/. 1,200 y que apliquen para la adquisición de una vivienda nueva cuyo precio sea menor de B/. 50,000. Este decreto entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2015, y debe incentivar la venta de viviendas de interés social a mediano plazo.

La venta de viviendas representó el 84.24% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2014.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el cuarto trimestre del año 2014 ascendieron a B/. 5,488,306, lo cual representó una disminución de 12.22% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 6,252,688.

El margen de utilidad neta durante el cuarto trimestre del año 2014 fue de 24.99%, similar al del trimestre anterior que era de 26.71%. El margen de utilidad neta se afecta dependiendo la composición de los valores de las viviendas que se venden en el trimestre.

Durante el cuarto trimestre del año 2014 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.5,488,306) representó el 114.86% del total de las utilidades del Grupo SUCASA (B/.4,778,092), lo cual refleja que las utilidades consolidadas fueron afectadas negativamente por las pérdidas registradas por los Hoteles y la Venta y Alquiler de Equipos durante ese periodo.

RESTAURANTES:

Las operaciones del Restaurante Rosa Mexicano se escindieron a partir del año 2014 a otra Compañía del Grupo UNESA, el motivo de escindir estas operaciones de restaurante a Caribbean Franchise Developments Corp. es porque es la afiliada del Grupo que se dedica a las operaciones de restaurantes.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el cuarto trimestre del año 2014 fueron de B/. 1,916,145, lo cual representó un incremento de 18.75% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 1,613,588. El incremento en los ingresos del cuarto trimestre refleja a que la ocupación aumentó para fin de año al iniciarse la temporada turística alta. Sin embargo, las tarifas de las habitaciones se han mantenido bajas, consecuencia de la sobreoferta de cuartos existente en el mercado. Los ingresos de la actividad hotelera en la ciudad de Panamá continúan muy afectados, debido a que el volumen de visitantes que está llegando al país no es suficiente para ocupar la cantidad de nuevos cuartos que hay disponibles en el

mercado. Para mantener los niveles de ocupación, los hoteles han tenido que reducir sus tarifas lo cual afecta negativamente los ingresos y las utilidades.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 68% durante el cuarto trimestre del 2014, reflejando un incremento de 17% al compararla con el promedio del trimestre anterior, que fue del 51%. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante cuarto trimestre fue del 58%, reflejando un aumento del 9% sobre la del trimestre anterior que fue del 49%. Es conveniente mencionar que la ocupación hotelera se afecta dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 7.35% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al cuarto trimestre del año 2014.

La actividad hotelera reflejó una pérdida de B/. 167,792. durante el cuarto trimestre del año 2014, lo cual representó una disminución del 20.83% sobre la pérdida del trimestre anterior que fue de B/. 698,477. Aunque la ocupación hotelera aumentó durante el cuarto trimestre, la pérdida se mantiene resultado de las bajas tarifas que se están cobrando, consecuencia del exceso de oferta de cuartos que existe en el mercado.

Las pérdidas de los hoteles representaron el 3.51% de las utilidades netas del Grupo SUCASA correspondientes al cuarto trimestre del año 2014.

Durante el cuarto trimestre del año 2014 la actividad Hotelera tuvo un margen neto negativo de 8.76%, comparado con la del trimestre anterior que fue del 43.29% en negativo.

ALQUILER Y VENTA DE EQUIPOS:

Durante el año 2014 las operaciones de los contratistas que desarrollan proyectos para el gobierno se redujeron, mientras se realizaba una revisión de los diferentes contratos y los avances de las obras. Esta realidad tuvo un impacto negativo, tanto en los ingresos como en las utilidades, de nuestra actividad de Alquiler y Venta de Equipos. A pesar de esta situación coyuntural, consideramos que las perspectivas a mediano plazo son positivas, en la medida que se reactiven los proyectos en proceso, y se inicie la construcción de los anunciados por el nuevo gobierno. Sin embargo, y para contrarrestar esta situación nos estamos enfocando en el sector privado, donde se continúan desarrollando proyectos importantes. Además, estamos negociando con las fábricas de los equipos que representamos incrementos en los márgenes operativos, y una extensión en el plazo de los créditos que nos otorgan, lo cual nos mejorará la rentabilidad. También se está ajustando el personal acorde con el volumen de actividad que estamos teniendo en la actualidad. Con las medidas que estamos tomando proyectamos un crecimiento lento, pero positivo, para el año 2015.

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al cuarto trimestre del año 2014 sumaron B/2,112,874, lo cual reflejó una disminución del 31.68% al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 3,092,730. Durante el cuarto trimestre los ingresos por Alquileres de Equipos, Venta de Repuestos, y Venta de Equipos continuaron disminuyendo. Todavía no hemos logrado alcanzar el nivel de Ventas de Equipos requerido, y continuamos promoviendo nuestras nuevas líneas de equipos Chinos y Europeos para lograr las metas de ingresos proyectadas. Durante el cuarto trimestre del año 2014, el 40.43% del total de los ingresos los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 44.89% correspondió a la Venta de Equipos; el 9.30% fueron Ventas de Repuestos; y el 5.38 % lo representaron Otros Servicios.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 8.11% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2014.

Durante el cuarto trimestre del año 2014 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una pérdida de B/. 573,716, el doble de la registrada el trimestre anterior que fue de B/. 232,099. Las pérdidas reflejan el bajo nivel de los ingresos de las diferentes actividades, lo cual no les permite cubrir sus gastos fijos.

Las pérdidas reportadas por la unidad de Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 12.01% de las utilidades del Grupo SUCASA correspondientes al cuarto trimestre.

Durante el cuarto trimestre de 2014 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen negativo neto del 27.15%, superior al trimestre anterior que fue del 7.5% de sus ingresos.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al cuarto trimestre del año 2014 sumaron B/. 79,522, similares a los del trimestre anterior que fueron de B/. 74,729. Los ingresos reflejan el porcentaje de ocupación y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 0.31% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al cuarto trimestre del año 2014.

La utilidad neta de nuestros Centros Comerciales correspondiente al cuarto trimestre del año 2014 fue de B/. 31,294, similar al trimestre anterior, que ascendió a B/. 31,950. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento de nuestros locales, por los costos financieros de las instalaciones, y los gastos de mantenimiento.

Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 0.65% de las ganancias totales del Grupo SUCASA correspondientes al cuarto trimestre del año 2014. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 39.35% de sus ingresos durante el cuarto trimestre del año 2014, levemente inferior al trimestre anterior que fueron del 42.75%.

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

TIPO DE VALOR Y CLASE	TITULOS DE DEUDA			LISTADO BURSÁTIL
	EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA).	VENCIMIENTO	AUTORIZADO	
(1) Bonos Corporativos		22 de noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B.V. P.
(2) Bonos Corporativos		Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B. V. P.
(3) Valores Comerciales Negociables		Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(4) Valores Comerciales Negociables		Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B. V. P.
(5) Valores Comerciales Negociables		Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(6) Bonos Corporativos		17 diciembre de 2019	US\$. 40,000,000.	B. V. P.
(7) Valores Comerciales Negociables		Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B. V. P.
(8) Bonos Corporativos		Programa Rotativo	US\$. 20,000,000.	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos		16 de febrero de 2023	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(10) Bonos Corporativos		14 de agosto de 2012	US\$ 45,000,000	B. V. P.

(1) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$. 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. Al 31 de diciembre de 2014 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 203,489. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, más un margen de 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital.

(2) 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 diciembre de 2014 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,210,031.

- (3) 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 diciembre de 2014 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 1,853,000.
- (4) 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 diciembre de 2014 no teníamos VCN's emitidos.
- (5) 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 diciembre de 2014 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 13,500,000.
- (6) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizo 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 diciembre de 2014 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 16,243,500.
- (7) 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 diciembre de 2014 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 17,263,000.

- (8) 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 diciembre de 2014 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 15,772,679.
- (9) 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 diciembre de 2014 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 9,166,667.
- (10) 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 diciembre de 2014 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 11,600,000.

II PARTE				
RESUMEN FINANCIERO				
ESTADO DE RESULTADO	31 dic 2014	30 sep 2014	30 jun 2014	31 mar 2014
Ventas totales	26,066,467	28,190,828	26,209,075	19,732,466
Ganancia bruta en ventas	10,121,191	11,323,468	10,211,544	7,989,840
Margen de Ganancia Bruta	38.83%	40.17%	38.96%	40.49%
Otros ingresos en operaciones	861,863	217,215	1,147,890	119,367
Gastos generales y administrativos	5,389,817	5,411,054	4,847,193	5,045,960
Otros ingresos (egresos)	(306,386)	(274,051)	(492,247)	(796,695)
Utilidad Neta	4,778,092	5,354,062	5,632,915	2,027,357
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	5.69	6.37	6.71	2.41
Depreciación y amortización	1,890,852	1,831,198	1,763,238	1,719,184
BALANCE GENERAL	31 dic 2014	30 sep 2014	30 jun 2014	31 mar 2014
Activo circulante	106,670,274	103,044,272	102,872,814	93,475,089
Activos totales	235,712,094	227,954,868	228,239,743	219,898,811
Pasivo circulante	70,582,523	64,802,321	66,452,866	62,320,652
Deuda a Largo Plazo	72,715,009	75,516,077	79,504,469	80,928,666
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	91,537,132	86,759,040	81,404,978	75,772,063
Total de Patrimonio	92,414,562	87,636,470	82,282,408	76,649,493
RAZONES FINANCIERAS	31 dic 2014	30 sep 2014	30 jun 2014	31 mar 2014
Dividendo / Acción	7.14	7.14	7.14	7.14
Deuda Total / Patrimonio	1.55	1.60	1.77	1.87
Capital de Trabajo	36,087,751	38,241,951	36,419,948	31,154,437
Razón Corriente	1.51	1.59	1.55	1.50
Utilidad operativa/Gastos financieros	18.26	22.37	13.23	3.84

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 crea 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 establece 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. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del hotel de Amador, que inició operaciones en el año 2001 y del Hotel en Bocas del Toro que inició operaciones en el año 2008, están exonerados por 15 años en el pago del impuesto sobre la renta por estar ubicados 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.

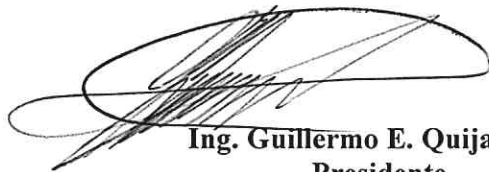
En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000.00 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos, contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama 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.

En el año 2006, nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. se ganó la licitación número 2006-5-76-0-08LP-000041-4, de la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario, para el alquiler de equipo pesado que sería utilizado en el tratamiento de los desechos sólidos en el relleno Sanitario de Cerro Patacón. En ese mismo año de 2006, nuestra empresa también se ganó la licitación pública número 2006-5-76-0-08-LP-000195-2 del DIMAUD, para la compra de equipo pesado. Los pagos de estas cuentas, por parte del Municipio de Panamá, fueron muy irregulares produciéndose una morosidad importante. A partir del 1 de enero del año 2011 los servicios de recolección de basura fueron asumidos por una nueva entidad denominada Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Según la opinión del Procurador de la Administración, las cuentas por pagar de la antigua DIMAUD no serían asumidas por la nueva Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Ante esta situación, el 6 de mayo de 2011 promovimos ante la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, un proceso Contencioso Administrativo de Plena Jurisdicción contra el Municipio de Panamá para el cobro de las sumas adeudadas por el antiguo DIMAUD. La suma demandada por el capital adeudado asciende a un monto total de B/. 1,279,487, correspondientes a B/. 212,980 por venta de equipos y B/. 1,066,497 por alquiler de equipos. Este caso se encuentra en la Sala Tercera de la Corte Suprema. Sin embargo, hasta el mes de diciembre de 2014 el Municipio de Panamá nos ha pagado la suma de B/. 732,839.24, como abono a la cuenta adeudada por el DIMAUD. Luego de cancelarse el resto de la deuda pendiente por B/.546,647.76, desistiremos del proceso legal.

III PARTE INFORMES FINANCIEROS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE
DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 26 DE FEBRERO DE 2015.



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 diciembre de 2014

(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

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
(Panamá, República de Panamá)

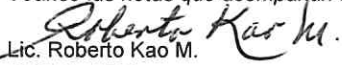
Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,5	2,180,848	6,450,381
Depósito a plazo fijo	5	13,975,961	8,397,997
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6	20,968,976	16,022,087
Hipotecas		4,865	20,796
Compañías afiliadas	4	22,184,585	21,415,226
Partes relacionadas	4	571,746	424,415
Varias		1,007,804	1,334,902
		<u>44,737,976</u>	<u>39,217,426</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	6	(869,594)	(845,702)
Cuentas por cobrar, neto		<u>43,868,382</u>	<u>38,371,724</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas		9,768,348	11,749,144
Costos de construcción en proceso	7	51,934,759	45,128,445
Terrenos	12,13	54,416,230	55,594,499
Materiales, equipos y respuestos		6,433,909	7,178,442
Otros		343,364	484,838
Total de inventarios		<u>122,896,610</u>	<u>120,135,368</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	8	207,808	209,920
Gastos pagados por adelantado		2,830,186	2,501,933
Propiedades de inversión, neto	9,12,13	1,024,716	1,069,619
Equipo en arrendamiento, neto	10,16	4,170,900	3,931,284
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	11,12,13,16	43,372,655	44,737,940
Depósitos en garantía		242,602	290,312
Otros activos	14	941,426	1,077,063
Total de los activos		<u><u>235,712,094</u></u>	<u><u>227,173,541</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>2014</u>	<u>2013</u>
Préstamos por pagar	4,12	49,187,533	50,535,237
Cuentas por pagar:			
Proveedores		5,069,587	7,036,465
Compañías afiliadas	4	9,311,574	6,006,749
Dividendos por pagar	4	350,557	1,720,524
Otras		<u>1,213,204</u>	<u>871,701</u>
Total de cuentas por pagar		<u>15,944,922</u>	<u>15,635,439</u>
Gastos acumulados por pagar	14	1,036,604	1,005,580
Ingresos diferidos		261,361	293,086
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		253,086	212,275
Depósitos de clientes	15	3,683,849	2,993,400
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	16	9,101,853	7,848,124
Impuesto sobre la renta por pagar		15,489	70,644
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	13	64,196,365	69,633,464
Menos costos de emisión		<u>(383,530)</u>	<u>(389,492)</u>
Bonos por pagar, neto		<u>63,812,835</u>	<u>69,243,972</u>
Total del pasivo		<u>143,297,532</u>	<u>147,837,757</u>
Compromisos	21,22		
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 2014 y 2013		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		<u>91,537,132</u>	<u>78,458,354</u>
Total de patrimonio de los accionistas		<u>92,414,562</u>	<u>79,335,784</u>
Total de los pasivos y patrimonio		<u><u>235,712,094</u></u>	<u><u>227,173,541</u></u>

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

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas de bienes y servicios	20	100,198,836	105,672,349
Costo de las ventas		<u>60,552,793</u>	<u>68,720,965</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>39,646,043</u>	<u>36,951,384</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	4	965,559	630,637
Ingresos por alquiler		144,199	110,074
Ingresos ganados en financiamiento		4,580	0
Otros ingresos (egresos) operacionales		105,938	497,171
Ingresos por venta de terreno-neto		<u>1,126,059</u>	<u>0</u>
Resultados de las actividades de operación		<u>2,346,335</u>	<u>1,237,882</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	17,18	17,778,994	17,563,407
Gastos por servicios de afiliadas	4	<u>2,915,030</u>	<u>2,678,889</u>
Utilidad en operaciones		<u>21,298,354</u>	<u>17,946,970</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		383,220	108,291
Intereses pagados en financiamientos bancarios	4,12	(1,184,451)	(2,174,756)
Intereses pagados sobre bonos	13	(836,637)	(948,730)
Amortización de costos de emisión de bonos		<u>(231,511)</u>	<u>(188,011)</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(1,869,379)</u>	<u>(3,203,206)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		19,428,975	14,743,764
Impuesto sobre la renta, estimado	19	<u>(1,636,549)</u>	<u>(1,401,089)</u>
Utilidad neta del periodo		<u>17,792,426</u>	<u>13,342,675</u>
Utilidad neta por acción		<u>21.18</u>	<u>15.88</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Expresado en balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital pagado adicional</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total del patrimonio de los accionistas</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	840,100	71,718	(34,388)	68,715,679	69,593,109
Utilidad neta - 2013	0	0	0	13,342,675	13,342,675
Dividendos declarados				(3,600,000)	(3,600,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>78,458,354</u>	<u>79,335,784</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	840,100	71,718	(34,388)	78,458,354	79,335,784
Escisión de las operaciones de Rosa Mexicano				1,286,352	1,286,352
Utilidad neta - 2014	0	0	0	17,792,426	17,792,426
Dividendos declarados	0	0	0	(6,000,000)	(6,000,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>91,537,132</u>	<u>92,414,562</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Expresado en Balboas)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	17,792,426	13,342,675
Ajustes por:		
Provisión para cuentas incobrables	112,422	145,932
Depreciación y amortización	7,204,472	6,673,676
Amortización de costos de emisión de bonos	231,511	188,011
Gastos de intereses	2,021,088	3,123,486
Impuesto sobre la renta	1,636,549	1,401,089
Ingresos intereses recibidos	(4,580)	0
Ganancia en venta de inversiones	(1,056)	(4,587)
Ganancia en venta de activo fijo	<u>(121,000)</u>	<u>(472,585)</u>
	28,871,832	24,397,697
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar	(4,732,244)	(2,038,377)
Cambio en inventarios	(1,849,550)	5,649,989
Cambio en otros activos	(390,916)	(266,245)
Cambio en cuentas y gastos acumulados por pagar	(1,771,993)	1,590,009
Cambio en otros pasivos	<u>848,430</u>	<u>(593,017)</u>
	20,975,559	28,740,056
Impuesto sobre la renta pagado	(1,577,597)	(1,344,318)
Intereses pagados	<u>(4,867,090)</u>	<u>(5,511,422)</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>14,530,872</u>	<u>21,884,316</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Intereses recibidos	4,580	0
Aumento en depósito a plazo fijo	(5,577,964)	(7,772,997)
Adquisición de propiedad de inversión	0	0
Adquisición de equipos de arrendamiento	(1,758,041)	(1,979,257)
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	(7,329,792)	(6,281,206)
Producto de la venta de equipos de arrendamiento	70,045	565,024
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	51,829	0
Producto de la venta de otras inversiones	3,168	9,770
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada	(769,359)	1,474,628
Cambios en cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>(147,331)</u>	<u>(33,325)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(15,452,865)</u>	<u>(14,017,363)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(56,947,944)	(76,901,893)
Producto de obligaciones bancarias	61,380,969	59,086,558
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	2,070,000	13,400,000
Cambio en cuenta por pagar afiliada	5,252,050	3,203,742
Pagos de costos de emisión de bonos	(225,549)	(186,053)
Bonos redimidos y abonos	(7,507,099)	(5,523,942)
Dividendos pagados	<u>(7,369,967)</u>	<u>(2,600,124)</u>
Efectivo neto usado por las actividades de financiamiento	<u>(3,347,540)</u>	<u>(9,521,712)</u>
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(4,269,533)</u>	<u>(1,654,759)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>6,450,381</u>	<u>8,105,140</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>2,180,848</u>	<u>6,450,381</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 diciembre de 2014

(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, alquiler y venta de equipo pesado y de construcción; y alquiler de locales comerciales y la operación de un restaurante de franquicia Rosa Mexicano y cuyas operaciones fueron escindidas a otra compañía del Grupo UNESA, a partir del 1 de enero de 2014. 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.

(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) Bases de medición

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

(c) 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 en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(d) 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. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que esta haya sido revisada y en cualquier período futuro que estos afecten.

Notas a los estados financieros consolidados

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables el 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.

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).

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse 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.

Notas a los estados financieros consolidados

(e) *Cambios en las políticas contables*

Con excepción de los cambios indicados a continuación, el Grupo ha aplicado consistentemente las políticas contables señaladas en la nota 3 a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

El Grupo ha adoptado las siguientes nuevas normas y enmiendas a las normas, incluyendo las modificaciones resultantes de otras normas, con fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2013:

- a. NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados (2011)*
- b. NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*

La naturaleza y los efectos de los cambios relevantes derivados de estas normas y modificación se explican a continuación:

(i) *Estados Financieros Consolidados*

Como resultado de la adopción de la NIIF 10 (2011) *Estados Financieros Consolidados*, el Grupo ha cambiado su política de contabilidad con respecto a determinar si tiene control sobre sus participadas; y por consiguiente si las consolida. Esta NIIF introduce un nuevo modelo de control, el cual es aplicable a todas las participadas, incluyendo entidades estructuradas. Ver Nota 3(a).

De acuerdo con los requerimientos de transición a NIIF 10 (2011), el Grupo ha evaluado, nuevamente su conclusión de control sobre sus participadas al 1 de enero de 2013. Como resultado de esta evaluación el Grupo no requirió realizar ajustes debido a que:

- las participadas que el Grupo estaba consolidando de conformidad con la NIC 27 continúan siendo consolidadas de conformidad con esta NIIF 10 (2011);

(ii) *Medición del Valor Razonable*

La NIIF 13 establece un marco único para medir el valor razonable y hacer revelaciones sobre las mediciones del valor razonable cuando estas mediciones son requeridas o permitidas por otras Normas Internacionales de Información Financiera. Unifica la definición de valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Reemplaza y expande los requerimientos de revelación relacionados con las mediciones del valor razonable incluidas en otras Normas Internacionales de Información Financiera, incluida la Norma Internacional de Información Financiera No. 7.

Debido a que el cambio en la política contable sólo impacta los aspectos de revelación, no existe ningún impacto significativo sobre las mediciones de los activos y pasivos del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Políticas Contables Significativas

Excepto por las políticas explicadas en la nota 2, las políticas de contabilidad que se describen a continuación, han sido aplicadas por el Grupo consistentemente con aquellas utilizadas el año anterior.

(a) Base de consolidación

(i) Subsidiarias

Subsidiarias son aquellas empresas que están controladas por el Grupo. El control existe cuando la tenedora es propietaria, directa o indirectamente de más de la mitad del poder de voto, y tiene poder para dirigir las políticas financieras y operacionales para obtener beneficios de sus actividades. Los estados financieros de las subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados en la fecha en que efectivamente se adquiere el control, hasta la fecha en que el control efectivamente termina.

(ii) Transacciones eliminadas en consolidación

Los saldos y transacciones intra-grupo, y cualquier ganancia no realizada proveniente de transacciones intra-grupo, son eliminadas en la preparación de los estados financieros consolidados. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma manera que las ganancias no realizadas.

(b) Instrumentos financieros

(i) Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados comprenden las inversiones, las cuentas por cobrar a clientes y otras, el efectivo y equivalentes de efectivo, los préstamos y financiamientos y cuentas por pagar a proveedores y otras.

Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos originalmente al valor razonable más, cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente al reconocimiento inicial los instrumentos financieros no derivados se miden como se describe más adelante:

Un instrumento financiero es reconocido si el Grupo se convierte en una parte contractual del instrumento. Los activos financieros se dan de baja si los derechos contractuales del Grupo a los flujos de efectivo del activo financiero expiran o si el Grupo transfiere el activo financiero a otra parte sin mantener el control o, sustancialmente, todos los derechos y beneficios del activo. Los pasivos financieros se dan de baja si las obligaciones del Grupo, especificadas en el contrato, expiran, se descargan o se cancelan.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden, los saldos del efectivo, los depósitos a la vista y los depósitos a plazos fijos con vencimientos originales menores a tres meses. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y forman 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.

Notas a los estados financieros consolidados

Cuentas por cobrar y por pagar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras y las cuentas por pagar a proveedores y otras están presentadas a su costo amortizado.

Valores mantenidos hasta su vencimiento

Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyos vencimientos son fijos, y además la administración del Grupo tiene tanto la intención efectiva como la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Los valores mantenidos hasta su vencimiento, consisten principalmente en instrumentos de deuda que se presentan sobre la base de costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando hay una evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial de la inversión (un evento de pérdida) y cuyo evento de pérdida tiene un impacto en los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión que pueden ser estimados confiablemente. La pérdida por deterioro es reconocida con cargo a los resultados de operaciones en el estado consolidado de resultados.

Los ingresos por intereses sobre valores son reconocidos mediante el método de tasa de interés efectiva, y los dividendos son reconocidos al momento de haberse declarado, y ambas cuentas se registran en el estado consolidado de resultados.

Otros

Otros instrumentos financieros no derivados son medidos al costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro.

(ii) *Capital en acciones*

El capital está compuesto por acciones comunes, con valor nominal y con derecho a voto.

(c) *Inventarios*

Los inventarios están valuados al valor más bajo de costo o valor neto de realización y se llevan de acuerdo a los métodos indicados a continuación:

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 desembolsos incurridos en su adquisición y para traerlos a su ubicación actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, el costo incluye intereses por financiamientos asociados directamente con esos inventarios, durante la etapa de urbanización.

Notas a los estados financieros consolidados

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

(i) Reconocimiento y medición

Los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo se llevan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. 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. Los programas comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

(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 subsecuentes

El costo de reemplazar parte de una partida del inmueble, maquinaria, mobiliario y equipo se reconoce en el valor en libros de la partida si es probable que los beneficios económicos futuros inherentes a la partida fluirán al Grupo y su costo puede ser medido confiablemente. Los costos de dar servicio día a día a los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo son reconocidos en ganancias y pérdidas en la medida que se incurren.

(iv) Depreciación

La depreciación se reconoce en ganancias y pérdidas sobre la base de línea recta sobre la vida útil estimada de cada partida de los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo. Los activos arrendados son depreciados sobre el período que sea más corto entre el término del arrendamiento y sus vidas útiles estimadas. Los terrenos no son depreciados. La vida útil estimada de los activos es como sigue:

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.

Notas a los estados financieros consolidados

(e) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión consistentes de locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas, están registradas al costo, menos su depreciación acumulada.

(f) *Deterioro*

Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

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.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada al Grupo en los términos que el Grupo no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores. En adición, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada en su valor razonable por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

El Grupo considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido pero aún no identificado. Las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento 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 en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculado como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas incobrables. El interés en el deterioro del activo continúa siendo reconocido a través del cálculo del descuento. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través de los resultados de operación.

Notas a los estados financieros consolidados

Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros del Grupo, es revisado a la fecha de reporte, excepto por lo que se señala en las notas 3 (c) y 3 (l) para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en los resultados de operación.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y amortización, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(g) 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.

(h) Dividendos

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

(i) Provisiones

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

Notas a los estados financieros consolidados

(j) *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 alquileres

Los ingresos por alquileres de los inmuebles y equipo en arrendamiento son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de línea recta en el término del arrendamiento.

(iii) 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

(iv) Ingreso por venta de bienes (equipos, etc.) y servicios (hoteles y restaurantes)

Los ingresos se reconocen cuando los riesgos y beneficios significativos derivados de la propiedad se transfieren al comprador, es probable que se obtengan beneficios económicos de la transacción, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser valorados de manera fiable y el Grupo no conserva ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes y el importe del ingreso puede ser medido con fiabilidad.

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

(k) *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.

Notas a los estados financieros consolidados

(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.

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

(l) **Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado consolidado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realizarán los beneficios relacionados con el impuesto.

(m) **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.

(n) **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).

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.

(ñ) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones no adoptadas

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2014, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Aquellos que pueden ser relevantes para el Grupo se detallan a continuación.

- NIIF 9 (2009) introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Bajo la NIIF 9 (2009), los activos financieros son clasificados y medidos basado en el modelo del negocio en el cual se mantienen y la característica de sus flujos de efectivo contractuales. NIIF 9 (2010) introduce cambios adicionales relacionados a los pasivos financieros. La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad tiene actualmente un proyecto activo para hacer modificaciones limitadas a la clasificación y medición de requerimiento de la NIIF 9 y añadir nuevos requisitos para abordar el deterioro de los activos financieros y de contabilidad de cobertura.

NIIF 9 (2010) y (2009). La fecha de aplicación de acuerdo al último comunicado del IASB será para períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2018.

- Modificaciones a la NIC 32, Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros, efectiva para períodos comenzando en o después del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación en fecha más temprana.

El Grupo no anticipa que la adopción de estas normas tendrá un impacto significativo en estos estados financieros consolidados o en los estados financieros consolidados futuros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	991,729	1,043,960
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>14,844</u>	<u>271,596</u>
Equivalente de efectivo: Banco Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>1,255,417</u>
Depósito a plazo fijo: Banco Panamá, S. A.	<u>3,148,664</u>	<u>1,953,310</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inversiones Sucasa, S. A.	10,807,957	10,561,426
Caribbean Franchise Development Corp.	11,142,576	10,853,800
Otras	<u>234,052</u>	<u>0</u>
	<u>22,184,585</u>	<u>21,415,226</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	167,957	159,539
Agroganadera Río Caimito, S. A.	3,650	176,938
Club Quintas del Pacifico, S. A.	392,970	81,410
Otras	<u>7,169</u>	<u>6,528</u>
	<u>571,746</u>	<u>424,415</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>10,092,000</u>	<u>11,847,000</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	2,018,199	501,744
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	5,391,759	2,960,154
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	446,829
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	318,935	367,174
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	203,205	203,205
Rosa Panamá Caribe, S. A.	0	569,188
Equipos Coamco, S. A.	299,705	346,880
Constructora San Lorenzo, S. A.	73,977	47,051
Vacation Panama Tours, S. A.	5,891	6,181
Constructora Corona, S. A.	<u>0</u>	<u>9,574</u>
	<u>9,311,574</u>	<u>6,006,749</u>
Dividendos por pagar	<u>350,557</u>	<u>1,720,524</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos de afiliadas	<u>965,559</u>	<u>630,637</u>
Servicios entre afiliadas	<u>2,915,030</u>	<u>2,678,889</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

Intereses pagados en financiamientos:

Banco General, S. A.	<u>209,651</u>	<u>473,493</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>13,638</u>	<u>61,266</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.

(5) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo y bancos	2,180,848	2,761,492
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>0</u>	<u>3,688,889</u>
	<u>2,180,848</u>	<u>6,450,381</u>

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses por B/.13,975,961 (Diciembre 2013: B/.8,397,997).

(6) Cuentas por Cobrar a Clientes

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	16,930,610	11,592,272
Alquiler de equipo	3,638,340	3,949,202
Servicios de hotelería	400,026	454,847
Servicios de restaurante	<u>0</u>	<u>25,766</u>
	<u>20,968,976</u>	<u>16,022,087</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 (j), 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.

La provisión para cuentas incobrables, se presenta 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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	845,702	973,932
Provisión del año	112,422	145,932
Cargos contra la provisión	(88,530)	(125,879)
Reversión de la provisión	<u>0</u>	<u>(148,283)</u>
Saldo al final del año	<u>869,594</u>	<u>845,702</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.

(7) Costos de Construcciones en Proceso

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Mar Azul	3,870,964	4,310,674
Ciudad del Lago	2,584,323	2,640,678
Lago Emperador	8,000,462	6,838,565
Mallorca Park	1,524,465	1,713,174
Mallorca Park Village	1,568,909	3,696,344
Mirador del Lago	5,009,666	4,898,916
Quintas del Pacífico	5,076,112	4,713,155
Santa Isabel	645,787	285,034
Santa Rita	1,288,194	1,242,831
Lagos del Norte	7,867,467	8,283,078
Villas de Santa Rita	0	28,774
Castilla Real	3,788,921	25,640
Palo Alto	3,195,219	22,823
Altos de Santa Rita	6,024,682	4,859,622
Otros proyectos	<u>1,489,588</u>	<u>1,569,137</u>
	<u>51,934,759</u>	<u>45,128,445</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 diciembre de 2014, estos valores por B/.207,808 (Diciembre 2013: B/.209,920) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(9) Propiedades de Inversión, Neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	<u>2014</u>			<u>2013</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y locales comerciales</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y locales comerciales</u>	<u>Total</u>
Costo						
Al inicio y final del año	<u>164,946</u>	<u>1,596,705</u>	<u>1,761,651</u>	<u>164,946</u>	<u>1,596,705</u>	<u>1,761,651</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	692,032	692,032	0	646,543	646,543
Gasto del año	<u>0</u>	<u>44,903</u>	<u>44,903</u>	<u>0</u>	<u>45,489</u>	<u>45,489</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>736,935</u>	<u>736,935</u>	<u>0</u>	<u>692,032</u>	<u>692,032</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>164,946</u>	<u>859,770</u>	<u>1,024,716</u>	<u>164,946</u>	<u>904,673</u>	<u>1,069,619</u>

Conforme a lo permitido por las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha optado por mantener las propiedades de inversión, consistentes en inmuebles y locales comerciales construidos sobre terrenos propios, utilizando el modelo de costo menos depreciación acumulada.

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, evaluadores independientes han determinado que, con base en el valor de mercado de dichos lotes, al 31 de diciembre de 2013 el valor razonable asciende a B/.2,236,047.

(10) Equipo en Arrendamiento, Neto

El equipo en arrendamiento, neto se componen así:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo		
Al inicio del año	15,762,777	14,997,794
Adiciones	1,758,041	1,979,257
Ventas y descartes	(293,413)	(1,025,711)
Reclasificación	<u>248,141</u>	<u>(188,563)</u>
Al final del año	<u>17,475,546</u>	<u>15,762,777</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	11,831,493	11,079,834
Gasto del año	1,672,728	1,700,524
Ventas y descartes	(292,914)	(933,273)
Reclasificación	<u>93,339</u>	<u>(15,592)</u>
Al final del año	<u>13,304,646</u>	<u>11,831,493</u>
Saldo neto	<u>4,170,900</u>	<u>3,931,284</u>



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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el gasto de depreciación fue cargado a costo de ventas.

(11) Inmuebles, Maquinaria, Mobiliario y Equipo

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

	Casas		Construcción	Edificios y	Maquinarias y	Mobiliarios y	Mobiliarios y	
	Terrenos	Modelos	en proceso	mejoras	equipos	equipos de	equipos de	Total
						hotel	oficina y otros	
Costo								
Al 1 de enero de 2013	4,580,885	441,775	365,010	30,384,911	24,833,373	7,057,408	5,909,068	73,572,430
Adiciones	0	3,542	1,108,473	478,979	3,964,009	216,951	509,252	6,281,206
Ventas y descartes	0	0	0	0	(31,149)	0	(220)	(31,369)
Reclasificación	0	(172,794)	0	13,701	(712,036)	(18,451)	215	(889,365)
Al 31 de diciembre de 2013	<u>4,580,885</u>	<u>272,523</u>	<u>1,473,483</u>	<u>30,877,591</u>	<u>28,054,197</u>	<u>7,255,908</u>	<u>6,418,315</u>	<u>78,932,902</u>
Al 1 de enero de 2014	4,580,885	272,523	1,473,483	30,877,591	28,054,197	7,255,908	6,418,315	78,932,902
Adiciones	0	0	4,788,715	231,625	2,001,152	90,596	217,704	7,329,792
Ventas y descartes	0	0	0	0	(103,116)	0	0	(103,116)
Reclasificación y escisión	(2,529,101)	0	(1,320,962)	(685,272)	1,077,559	(610,187)	(61,557)	(4,129,520)
Al 31 de diciembre de 2014	<u>2,051,784</u>	<u>272,523</u>	<u>4,941,236</u>	<u>30,423,944</u>	<u>31,029,792</u>	<u>6,736,317</u>	<u>6,574,462</u>	<u>82,030,058</u>
Depreciación acumulada								
Al 1 de enero de 2013	0	132,588	0	4,933,212	17,861,004	4,335,763	4,655,259	31,917,826
Gasto del año	0	3,315	0	1,096,406	2,720,104	689,414	418,424	4,927,663
Ventas y descartes	0	0	0	0	(31,149)	0	(220)	(31,369)
Reclasificación	0	0	0	0	(2,619,158)	0	0	(2,619,158)
Al 31 de diciembre de 2013	<u>0</u>	<u>135,903</u>	<u>0</u>	<u>6,029,618</u>	<u>17,930,801</u>	<u>5,025,177</u>	<u>5,073,463</u>	<u>34,194,962</u>
Al 1 de enero de 2014	0	135,903	0	6,029,618	17,930,801	5,025,177	5,073,463	34,194,962
Gasto del año	0	3,394	0	1,152,252	3,467,477	511,737	351,981	5,486,841
Ventas y descartes	0	0	0	0	(102,741)	0	0	(102,741)
Reclasificación y escisión	0	0	0	(395,753)	(333,011)	(147,294)	(45,601)	(921,659)
Al 31 de diciembre de 2014	<u>0</u>	<u>139,297</u>	<u>0</u>	<u>6,786,117</u>	<u>20,962,526</u>	<u>5,389,620</u>	<u>5,379,843</u>	<u>38,657,403</u>
Valor neto en libros								
Al 1 de enero de 2013	<u>4,580,885</u>	<u>309,187</u>	<u>365,010</u>	<u>25,451,699</u>	<u>6,972,369</u>	<u>2,721,645</u>	<u>1,253,809</u>	<u>41,654,604</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u>4,580,885</u>	<u>136,620</u>	<u>1,473,483</u>	<u>24,847,973</u>	<u>10,123,396</u>	<u>2,230,731</u>	<u>1,344,852</u>	<u>44,737,940</u>
Al 1 de enero de 2014	<u>4,580,885</u>	<u>136,620</u>	<u>1,473,483</u>	<u>24,847,973</u>	<u>10,123,396</u>	<u>2,230,731</u>	<u>1,344,852</u>	<u>44,737,940</u>
Al 31 de diciembre de 2014	<u>2,051,784</u>	<u>133,226</u>	<u>4,941,236</u>	<u>23,637,827</u>	<u>10,067,266</u>	<u>1,346,697</u>	<u>1,194,619</u>	<u>43,372,655</u>

El gasto de depreciación por B/.5,486,841 (Diciembre 2013: B/.4,927,663), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.3,189,248 (Diciembre 2013: B/.2,552,227) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.2,297,593

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

(Diciembre 2013: B/.2,375,436).

Con relación a garantías otorgadas, véanse las notas 12 y 13.

(12) Préstamos y Valores Comerciales Rotativos por Pagar

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

	<u>Diciembre 31, 2014</u>			<u>Diciembre 31, 2013</u>		
	<u>Vencimiento de 1 año</u>	<u>Vencimiento de más de un año</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento de 1 año</u>	<u>Vencimiento de más de un año</u>	<u>Total</u>
Préstamos hipotecarios						
Global Bank Corporation	0	0	0	12,570	0	12,570
Caja de Ahorros	<u>1,020,782</u>	<u>743,751</u>	<u>1,764,533</u>	<u>1,275,000</u>	<u>1,841,667</u>	<u>3,116,667</u>
Total préstamos hipotecarios	<u>1,020,782</u>	<u>743,751</u>	<u>1,764,533</u>	<u>1,287,570</u>	<u>1,841,667</u>	<u>3,129,237</u>
Préstamos comerciales						
Banco de América Central-Panamá	5,744,000	0	5,744,000	0	0	0
Banco General, S. A.	0	0	0	0	4,527,000	4,527,000
Banistmo	<u>5,313,000</u>	<u>0</u>	<u>5,313,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total préstamos comerciales	<u>11,057,000</u>	<u>0</u>	<u>11,057,000</u>	<u>0</u>	<u>4,527,000</u>	<u>4,527,000</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	19,116,000	0	19,116,000	22,834,000	0	22,834,000
Banco de América Central-Panamá	1,830,000	0	1,830,000	1,830,000	0	1,830,000
Banesco	0	0	0	550,000	0	550,000
Banco Aliado, S. A.	6,105,000	0	6,105,000	5,995,000	0	5,995,000
Banco General, S. A.	5,565,000	0	5,565,000	7,320,000	0	7,320,000
Banistmo	<u>3,750,000</u>	<u>0</u>	<u>3,750,000</u>	<u>4,350,000</u>	<u>0</u>	<u>4,350,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>36,366,000</u>	<u>0</u>	<u>36,366,000</u>	<u>42,879,000</u>	<u>0</u>	<u>42,879,000</u>
	<u>48,443,782</u>	<u>743,751</u>	<u>49,187,533</u>	<u>44,166,570</u>	<u>6,368,667</u>	<u>50,535,237</u>

Préstamos hipotecarios:

Préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo, tiene vencimientos en el año 2015 y 2017, con intereses anuales en 6.25% (Diciembre 2013: entre 4 y 6.25%).

Préstamos comerciales:

Corresponden a líneas de créditos para capital de trabajo y préstamos comerciales con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y con fianzas solidarias de las empresas del Grupo. Vencimiento hasta 2015 e intereses anuales entre 2.5% y 3.5% (Diciembre 2013: Intereses entre el 4% y 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., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 3% hasta 3.95% (Diciembre 2013: 3.2% hasta 4.5%).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(13) 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, 2005. Estas se describen de la siguiente manera:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>2014</u>	<u>2013</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	11,600,000	11,600,000
<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	9,166,667	10,000,000
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u> Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Fija o variable	20,000,000	15,772,679	16,328,250
<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	16,243,500	19,492,200
<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.	Fija o variable Libor a tres meses + 2.75%	12,000,000	11,210,030	10,954,281
<u>Emisión pública 2005 (Resolución CNV284-05)</u> Bonos del 1 de diciembre de 2005 con vencimiento final el 22 de noviembre de 2015 pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses a partir del 29 de febrero de 2006.	Libor a tres meses + 3.5%	<u>7,500,000</u>	<u>203,489</u>	<u>1,258,733</u>
		<u>134,500,000</u>	<u>64,196,365</u>	<u>69,633,464</u>
Desglose: Vencimientos a un año			7,420,621	8,523,062
Vencimientos a más de un año			<u>56,775,744</u>	<u>61,110,402</u>
			<u>64,196,365</u>	<u>69,633,464</u>

Notas a los estados financieros consolidados

Las características principales de los bonos de ofertas públicas según resoluciones: SMV277-12 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 y CNV 284-2005 del 25 de noviembre de 2005, tal como fueron aprobadas por la Comisión Nacional de Valores se resumen a continuación:

Emisión 2012

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (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, l (iii) una combinaciones de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consista en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.
- (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 con 00/100 (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. (Latin Clear), 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 Latin Clear y si 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 Latin Clear 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 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fiadores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron finanzas 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 Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primer 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 fe 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 emitidos a su nombre en forma física e individual.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2007

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada sin cupones, en denominaciones de mil balboas con 00/100 (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. (Latin Clear) 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 B/.40 millones 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.
- (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 deberán 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 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 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) Banistmo, S. A. (anteriormente HSBC Bank (Panamá), 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 HSBC Investment Corporation (Panama), 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 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.

Emisión 2005

- (a) El capital emitido será pagado por el emisor en treinta y nueve (39) abonos trimestrales, iguales y consecutivos a capital e intereses y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo.
- (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 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 BG Trust, Inc., cuyo principal activo es primera hipoteca y anticresis sobre finca No. 230160 que contiene las mejoras del Hotel Country Inns & Suites de Amador.
- (e) Este bono podrá ser redimido anticipadamente por el emisor, parcial o totalmente a partir del 23 de noviembre de 2008, al 100% de su 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

(14) 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 diciembre de 2014, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.470,499 (Diciembre 2013: B/.481,105), incluida dentro de los gastos acumulados por 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/.850,578 (Diciembre 2013: B/.810,604) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso, y clasificado en el rubro de otros activos.

(15) Depósitos de clientes

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantenía contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.3,683,849 (Diciembre 2013: B/.2,993,400). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(16) 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:

	<u>2014</u>			<u>2013</u>		
	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>
Equipo pesado	4,689,170	7,324,150	12,013,320	3,526,583	7,716,069	11,242,652
Equipo rodante	0	1,370,526	1,370,526	0	923,820	923,820
Equipos menores	<u>0</u>	<u>84,329</u>	<u>84,329</u>	<u>0</u>	<u>84,329</u>	<u>84,329</u>
	4,689,170	8,779,005	13,468,175	3,526,583	8,724,218	12,250,801
Menos depreciación acumulada	<u>2,143,100</u>	<u>3,203,562</u>	<u>5,346,662</u>	<u>1,603,521</u>	<u>3,120,977</u>	<u>4,724,498</u>
	<u>2,546,070</u>	<u>5,575,443</u>	<u>8,121,513</u>	<u>1,923,062</u>	<u>5,603,241</u>	<u>7,526,303</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Años terminados a diciembre 31:		
Menos de 1 año	3,813,120	3,449,812
Entre uno y dos años	2,950,793	2,499,541
Entre dos y tres años	1,918,879	1,508,873
Entre tres y cuatro años	<u>1,314,439</u>	<u>1,170,521</u>
Sub-total	9,997,231	8,628,747
Menos cargos financieros	<u>(895,378)</u>	<u>(780,623)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>9,101,853</u>	<u>7,848,124</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4.5% y 6.12% (Diciembre 2013: Igual)

(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>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos de personal	4,752,801	4,635,207
Depreciación	2,342,496	2,420,925
Publicidad y promociones	1,076,873	1,090,136
Servicios públicos	1,225,414	1,340,911
Reparaciones y mantenimiento	1,506,672	1,476,823
Gastos bancarios	204,249	192,613
Alquileres	365,450	379,539
Gastos legales y notariales	1,004,246	1,019,184
Impuestos	632,359	640,808
Seguridad	715,902	808,460
Cuentas incobrables	112,422	145,932
Comisión de tarjetas	123,107	92,932
Seguros	114,806	132,324
Servicios profesionales	1,106,250	996,035
Gastos de oficina	179,053	192,760

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

Notas a los estados financieros consolidados

Gastos de viaje y viáticos	388,029	410,679
Combustible y lubricantes	208,451	151,942
Capacitación y entrenamiento	66,682	68,506
Otras	<u>1,653,731</u>	<u>1,367,691</u>
	<u>17,778,994</u>	<u>17,563,407</u>
Gastos de afiliadas	<u>2,915,030</u>	<u>2,678,889</u>

(18) Gastos de Personal

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Salarios	5,071,206	5,270,120
Décimo tercer mes	477,918	531,178
Vacaciones	554,519	557,481
Gastos de representación	421,993	424,432
Participación y otros incentivos	902,164	790,104
Comisiones	151,798	221,980
Seguro social	909,204	940,249
Prima de antigüedad	135,139	136,805
Seguro de vida y hospitalización	151,367	148,581
Otras	<u>525,715</u>	<u>413,283</u>
	<u>9,301,023</u>	<u>9,434,213</u>

El número de empleados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fue de 506 (2013: 605 empleados).

Al 31 de diciembre de 2014, el gasto de personal por B/.9,301,023 (2013: B/.9,434,213 fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,683,782 (2013: B/.2,120,117) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.7,617,241 (2013: B/.7,314,096).

(19) Impuestos

De acuerdo con la legislación vigente, 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 2014.

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

Notas a los estados financieros consolidados

personas jurídicas a una tasa del 25% para los períodos fiscales 2011 y siguientes.

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y 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 Autoridad Nacional de Ingresos – ANIP (anteriormente 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 elimina el sistema del adelanto mensual del impuesto sobre la renta (AMIR) equivalente al 1% de los ingresos gravables mensuales a las personas jurídicas 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. Los adelantos mensuales de los meses de enero a julio de 2012, serán aplicados como crédito al impuesto sobre la renta estimado.

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.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías de Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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.

La compañía presentó a la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos (anteriormente Dirección General de Ingresos - DGI) la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y 2012 según el método tradicional. No obstante lo anterior, mediante Resolución No. 201-11442 de 28 de agosto de 2013, la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos resolvió rechazar dicha solicitud del año 2012, y mediante Resolución No.201-1080 de 21 de octubre de 2014 resolvió rechazar dicha solicitud del 2013, para lo cual la compañía se acoge al procedimiento administrativo en materia fiscal para interponer los recursos legales correspondientes, y no será hasta agotado éstos que la compañía tendría que pagar el impuesto sobre la renta conforme al cálculo del CAIR para el año 2012 por la suma de B/.213,689 y para el año 2013 por la suma de B/.197,897. A la fecha de este informe, la compañía presentó el recurso de apelación, ante el Tribunal Administrativo Tributario para el año 2012 y el recurso de

Notas a los estados financieros consolidados

reconsideración para el año 2013; la administración considera que cuenta con todos los argumentos que favorece la posición fiscal y que ha cumplido con todos los requerimientos establecidos en el Artículo 133e del Decreto Ejecutivo 170 de 1993.

(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

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.

Equipos: Lo constituye principalmente la venta y alquiler de equipo de construcción.

Hoteles: Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.

Restaurante: Lo constituye el desarrollo del negocio de restaurante. Las operaciones de este restaurante, Rosa Mexicano, fueron escindidas a otro compañía del Grupo UNESA, a partir del 1 de enero de 2014.

Locales comerciales: Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana.

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

Notas a los estados financieros consolidados

por 20 años el pago del impuesto de inmuebles sobre el terreno que se utilice en la actividad turística, siempre que el derecho sea aplicable; por 15 años el pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística; por 20 años el pago del impuesto de importación, así como el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) que recaigan sobre los materiales, accesorios, mobiliarios, equipos y repuestos que se utilicen en el establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en cantidad y calidad suficientes. Por otro lado, el Fondo Especial de Compensación de Interés (FECI): en base al Decreto Ejecutivo No. 79 del 7 de agosto de 2003.

(23) Instrumentos Financieros

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos derivados de la utilización de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

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. Los estados financieros también incluyen revelaciones cuantitativas adicionales.

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos del Grupo.

Las políticas de administración de riesgos del Grupo son establecidas para identificar y analizar los riesgos a los cuales se enfrenta el Grupo, para fijar los límites de riesgo y controles que se consideran apropiados, y para darle seguimiento a los riesgos y al 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 de entrenamiento y administración y procedimientos, tiene la finalidad de desarrollar un ambiente constructivo de control y disciplina en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva del Grupo verifica cómo la Administración monitorea el cumplimiento del Grupo con las políticas y procedimientos de Administración de Riesgo con relación a los riesgos que enfrenta.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

En el seguimiento del riesgo de crédito de los clientes, los clientes son agrupados según sus características de crédito, incluyendo si es una persona natural o jurídica, si son al por mayor, lugar de venta o si el cliente es el usuario final, el envejecimiento de perfil, la madurez y la existencia de anteriores dificultades financieras. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se refieren principalmente a los clientes de viviendas del Grupo. Los clientes que se 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.

La máxima exposición al riesgo de crédito para las cuentas por cobrar clientes a la fecha de reporte y el movimiento de la provisión para cuentas incobrables se presenta en la nota 6.

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 circulantes 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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

Administración de capital

La política del Grupo es la de mantener una base sólida de capital. La Junta Directiva supervisa el rendimiento del capital, que el Grupo define como el resultado de las actividades de operación dividido por el patrimonio neto total.

La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre la mayor rentabilidad que podría ser posible con el mayor nivel de préstamos y de las ventas y seguridad que proporciona la posición de capital.

Cada acción común tiene derecho a voto en las Asambleas de Junta de Accionistas. No existen acciones preferidas. El Grupo está obligado por la emisión de bonos a mantener una relación de endeudamiento financiero neto a patrimonio que no exceda de uno punto cincuenta (1.50) a uno (1), ni reducir su capital social autorizado.

(24) Valores Razonables de los Instrumentos Financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se aproxima al valor registrado en libros.

El valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado consolidado de situación financiera se determina de la siguiente manera:

- a) *Efectivo/cuentas por cobrar/dividendos por pagar/otras cuentas por pagar*
Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.
- b) *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*
Las inversiones mantenidas hasta vencimiento son medidas al costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro. Por su proximidad de vencimiento se considera que su valor razonable se aproxima al valor en libros.
- c) *Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar*
Para determinar el valor razonable de los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se utilizaron técnicas de valuación con las cuales se descontaron los flujos de efectivo esperados a una tasa que refleja las tasas de intereses de referencia a la fecha de reporte, al igual que el riesgo crediticio del Emisor observado en la fecha de la emisión.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

Notas a los estados financieros consolidados

(25) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables

El Grupo efectúa estimados y presunciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Los estimados y decisiones son evaluados periódicamente y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo ciertas circunstancias.

(a) Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar

El Grupo revisa sus portafolios de cuentas por cobrar para evaluar el deterioro periódicamente. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado consolidado de resultados, el Grupo toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que pueda ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de su portafolio antes que la reducción pueda ser identificada con una cuenta individual en ese portafolio. Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con incumplimientos en activos en el Grupo.

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014

(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	2,180,848		2,180,848	1,876,862	81,133	222,853
Depósito a plazo fijo	13,975,961		13,975,961	250,000	0	13,725,961
Cuentas por cobrar:						
Clientes	20,968,976		20,968,976	20,568,951	116,148	283,877
Hipotecas	4,865		4,865	4,865	0	0
Compañías afiliadas	22,184,585	(18,014,044)	40,198,629	38,627,797	1,553,715	17,117
Partes relacionadas	571,746		571,746	570,946	0	800
Varios	1,007,804		1,007,804	1,002,537	1,721	3,546
	<u>44,737,976</u>	<u>(18,014,044)</u>	<u>62,752,020</u>	<u>60,775,096</u>	<u>1,671,584</u>	<u>305,340</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	869,594		869,594	785,732	20,898	62,964
Total de cuentas por cobrar, neto	<u>43,868,382</u>	<u>(18,014,044)</u>	<u>61,882,426</u>	<u>59,989,364</u>	<u>1,650,686</u>	<u>242,376</u>
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	9,768,348		9,768,348	9,768,348	0	0
Costo de construcciones en proceso	51,934,759		51,934,759	51,934,759	0	0
Terrenos	54,416,230		54,416,230	54,416,230	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	6,433,909		6,433,909	6,433,909	0	0
Otros	343,364		343,364	0	158,832	184,532
Total de inventarios	<u>122,896,610</u>	<u>0</u>	<u>122,896,610</u>	<u>122,553,246</u>	<u>158,832</u>	<u>184,532</u>
Inversiones en Bonos y acciones, neto	207,808	(16,620,000)	16,827,808	16,827,808	0	0
Gastos pagados por adelantado	2,830,186		2,830,186	2,455,063	40,523	334,600
Propiedades de inversión, neto	1,024,716		1,024,716	1,024,716	0	0
Equipos en arrendamiento, neto	4,170,900		4,170,900	4,170,900	0	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	82,030,060	1,150,000	80,880,060	46,409,028	10,182,921	24,288,111
Menos depreciación acumulada	38,657,405		38,657,405	26,784,417	3,940,485	7,932,503
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	<u>43,372,655</u>	<u>1,150,000</u>	<u>42,222,655</u>	<u>19,624,611</u>	<u>6,242,436</u>	<u>16,355,608</u>
Depósito en garantía	242,602		242,602	232,269	0	10,333
Otros activos	941,426		941,426	781,169	62,141	98,116
	<u>235,712,094</u>	<u>(33,484,044)</u>	<u>269,196,138</u>	<u>229,786,008</u>	<u>8,235,751</u>	<u>31,174,379</u>

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>
Préstamos por pagar	49,187,533		49,187,533	49,187,533	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	5,069,587		5,069,587	4,639,506	174,883	255,198
Compañías afiliadas	9,311,574	(18,014,044)	27,325,618	9,756,766	18,654	17,550,198
Dividendos por pagar	350,557		350,557	349,856	0	701
Otras	1,213,204		1,213,204	724,888	120,498	367,818
Total de documentos y cuentas por pagar	15,944,922	(18,014,044)	33,958,966	15,471,016	314,035	18,173,915
Gastos acumulados por pagar	1,036,604		1,036,604	774,500	111,111	150,993
Ingresos diferidos	261,361		261,361	212,963	0	48,398
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	253,086		253,086	253,086	0	0
Depósitos de clientes	3,683,849		3,683,849	3,642,423	31,476	9,950
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	9,101,853		9,101,853	9,101,853	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	15,489		15,489	15,489	0	0
Bonos por pagar	63,812,835		63,812,835	63,812,835	0	0
Total del pasivo	143,297,532	(18,014,044)	161,311,576	142,471,698	456,622	18,383,256
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	91,537,132		91,537,132	86,446,880	(2,220,871)	7,311,123
Total del patrimonio de los accionistas	92,414,562	(15,470,000)	107,884,562	87,314,310	7,779,129	12,791,123
	235,712,094	(33,484,044)	269,196,138	229,786,008	8,235,751	31,174,379

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(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	65,349,890		65,349,890	65,349,890	0	0
Terrenos	15,028,197		15,028,197	15,028,197	0	0
Viveres y bebidas	864,054		864,054	0	864,054	0
Equipos y piezas	7,220,562	0	7,220,562	7,220,562	0	0
Alquiler de equipos	4,883,440	(5,330)	4,888,770	4,888,770	0	0
Hotelería	6,836,018		6,836,018	0	1,891,907	4,944,111
Avances de obras facturadas	16,675	0	16,675	16,675	0	0
Total de ventas netas	100,198,836	(5,330)	100,204,166	92,504,094	2,755,961	4,944,111
Costo de las ventas:						
Viviendas	46,505,666	0	46,505,666	46,505,666	0	0
Terrenos	4,090,485		4,090,485	4,090,485	0	0
Viveres y bebidas	360,213		360,213	0	360,213	0
Equipos y piezas	5,377,432	0	5,377,432	5,377,432	0	0
Alquiler de equipos	2,146,522	0	2,146,522	2,146,522	0	0
Hotelería	2,072,475		2,072,475	0	536,572	1,535,903
Total de costos de las ventas	60,552,793	0	60,552,793	58,120,105	896,785	1,535,903
Ganacia bruta en ventas	39,646,043	(5,330)	39,651,373	34,383,989	1,859,176	3,408,208
Otros ingresos(egresos) de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	965,559	(25,816)	991,375	419,275	0	572,100
Ingresos por Alquiler	144,199		144,199	144,199	0	0
Ingresos ganados en financiamiento	4,580		4,580	4,580	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	105,938		105,938	76,118	4,906	24,914
Ingresos por venta de terreno-neto	1,126,059		1,126,059	1,126,059		
Total otros ingresos de operaciones	2,346,335	(25,816)	2,372,151	1,770,231	4,906	597,014
Gastos generales y administrativos	17,778,994	(5,407)	17,784,401	11,369,423	2,024,190	4,390,788
Egresos compañías afiliadas	2,915,030	(25,739)	2,940,769	2,913,932	12,831	14,006
Utilidad en operaciones	21,298,354	0	21,298,354	21,870,865	(172,939)	(399,572)
Costos de financiamientos, neto:						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	383,220		383,220	0	0	383,220
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(1,184,451)		(1,184,451)	(1,160,103)	(1,924)	(22,424)
Intereses pagados sobre bonos	(836,637)		(836,637)	(223,078)	0	(613,559)
Amortización de costo de emisión de bonos	(231,511)		(231,511)	(231,511)	0	0
Total de costos financieros, neto	(1,869,379)	0	(1,869,379)	(1,614,692)	(1,924)	(252,763)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	19,428,975	0	19,428,975	20,256,173	(174,863)	(652,335)
Impuesto sobre la renta	1,636,549		1,636,549	1,636,549	0	0
Utilidad (pérdida) neta	17,792,426	0	17,792,426	18,619,624	(174,863)	(652,335)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	78,458,354		78,458,354	72,540,904	(2,046,008)	7,963,458
Escisión de las operaciones de Rosa Mexicano	1,286,352		1,286,352	1,286,352		
Dividendos declarados	(6,000,000)		(6,000,000)	(6,000,000)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	91,537,132	0	91,537,132	86,446,880	(2,220,871)	7,311,123

26 de enero de 2015

Licenciado
Víctor Espinoza
**SOCIEDAD URBANIZADORA
DEL CARIBE, S.A.**
Ciudad.-

Referencia: *Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.*
*Fideicomiso de Garantía – Emisión de Bonos corporativos hasta
20,000,000 millones y 45,000,000.00 millones.*

Estimado licenciado Espinoza:

Por este medio, nos complace remitirle: (i) el informe de gestión 31 de diciembre de 2014, respecto del Fideicomiso de Garantía que ha sido constituido por la sociedad indicada en la referencia para garantizar la Emisión de Bonos Corporativos cuya oferta pública ha sido autorizada hasta \$20,000,000.00; (ii) el informe de gestión hasta el 31 de diciembre de 2014, respecto del Fideicomiso de Garantía que ha sido constituido por la sociedad indicada en la referencia para garantizar la Emisión de Bonos Corporativos cuya oferta pública ha sido autorizada hasta \$45,000,000.00; y (iii) dos (2) Certificaciones al 31 de diciembre de 2014 de los Bienes de ambos Fideicomisos, las cuales deben ser entregadas a la **Superintendencia de Mercado de Valores** junto con el Informe de Actualización Trimestral (IN-T) del cuarto Trimestre del 2014, con copia a la **Bolsa de Valores de Panamá**.

Quedamos a su disposición en caso de cualquier consulta o aclaración adicional con relación a lo antes expuesto.

Atentamente,
MMG Bank Corporation



Joanna Zdzikot
Oficial de Banca de Inversión





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 Comisión Nacional de Valores, actual Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010; por este medio, certifica que al treinta y uno (31) de diciembre de 2014 el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Quince Millones Setecientos Setenta y Dos Mil Seiscientos Setenta y Ocho Dólares con 56/100 (US\$ 15,772,678.56) de la Serie A, B, C, D, E, F y G (en adelante los "Bonos Garantizados") y que los bienes del fideicomiso son los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de fincas a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de treinta y tres (33) fincas propiedad de la Emisora y sobre cuatro (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.
2. MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario da su consentimiento y cancela parcialmente el gravamen hipotecario y anticrético sobre varios globos de terreno con una superficie total de 6,200.49 metros cuadrados de la Finca 239266, quedando el resto libre de la Finca gravada con primera hipoteca y anticresis, mediante Escrituras Públicas No. 19,178 de 11 de julio de 2014; 26,169 de 11 de septiembre de 2014; 15,793 de 10 de junio de 2014; 18,641 de 7 de julio de 2014; 15,777 de 10 de junio de 2014; 15,778 de 10 de junio de 2014; 15779 de 10 de junio de 2014; 15,780 de 10 de junio de 2014; 20,081 de 21 de julio de 2014; 25,411 de 5 de septiembre de 2014; 20,082 de 21 de julio de 2014; 15,940 de 11 de junio de 2014; 20,740

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)

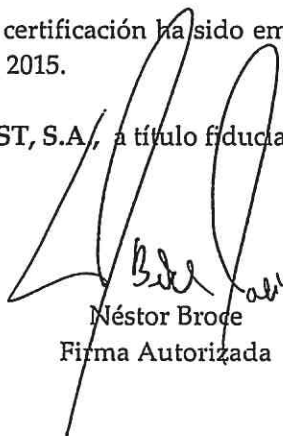
A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

de 25 de julio de 2014; 17,323 de 24 de junio de 2014; 15,781 de 10 de junio de 2014; 15,782 de 10 de junio de 2014; 15,784 de 10 de junio de 2014; 23,506 de 21 de agosto de 2014; 26,168 de 11 de septiembre de 2014; 17,324 de 24 de junio de 2014; 15,783 de 10 de junio de 2014; 15,785 de 10 de junio de 2014; 15,786 de 10 de junio de 2014; 15,787 de 10 de junio de 2014; 15,788 de 10 de junio de 2014; 15,789 de 10 de junio de 2014; 15,790 de 10 de junio de 2014; 15,791 de 10 de junio de 2014; 15,792 de 10 de junio de 2014; y, 28,268 de 26 de septiembre de 2014, todas inscritas a la Ficha No. 495741, Sigla H., en el Registro Público de Panamá.

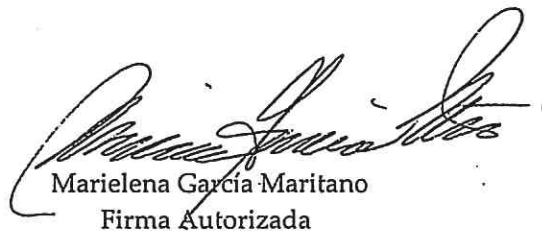
3. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
4. La sumatoria del valor de mercado de las fincas dadas en hipoteca del punto 1 cumplen con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de enero de 2015.

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broge
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada



CERTIFICACIÓN

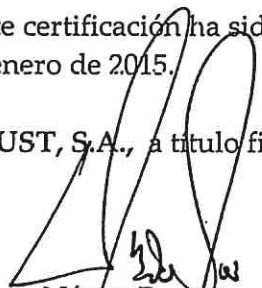
**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
US\$45.000,000.00**


MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012; por este medio, certifica que al treinta y uno (31) de diciembre de 2014 el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Once Millones Seiscientos Mil Dólares con 00/100 (US\$ 11,600,000.00) de la Serie A, B y C (en adelante los "Bonos Garantizados") y que los bienes del fideicomiso son los siguientes:

1. 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, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 561055 y Documento 2313340.
2. La sumatoria del valor de mercado de la finca dada en hipoteca del punto 1 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.
3. Bienes consistentes en sumas de dinero en efectivo por el monto de cien dólares con 00/100 (US\$100.00).

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de enero de 2015.

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

Licenciado
Víctor Espinosa
Gerente de Finanzas
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
Ciudad

07 Enero 2015

Estimado señor Espinosa:

Fideicomiso No. 3028 – Emisión de Bonos Corporativos de USD12,000,000.00

El que suscribe BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A. sociedad organizada de conformidad a las leyes de la República de Panamá y con licencia fiduciaria N° 3-93 de 26 de octubre de 1993 en mi carácter de fiduciario y en cumplimiento a nuestra obligación de rendir cuenta de nuestra gestión manifestamos que:

- 1.- Los Bienes Fideicomitados fueron empleados de conformidad con las instrucciones, términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.
- 2.- Los Bienes Fideicomitados han sido utilizados conforme el detalle que sigue a continuación:

Suma/Bienes otorgados:

Suma inicial de cien Dólares, que la Fideicomitente ha entregado a la Fiduciaria.
Dinero en efectivo que de tiempo en tiempo sea recibido de parte de la Fideicomitente en sustitución de una o más fincas hipotecadas


Fincas Hipotecadas	\$12,000,000.00
Depósito en Banco (Cta.No. 0100050021)	\$ 189,591.78

- 3.- Adjunto encontrará los Balance General y Estado de Operaciones al 31 de diciembre de 2014.

Esta rendición de cuenta se considerará correcta si dentro de los 30 días siguientes a la fecha de esta confirmación, no se nos informa lo contrario.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 06 de Enero de 2015.


Dayra Y. Santana
Negocios Fiduciarios y Agencias


Vicente Gutiérrez
Negocios Fiduciarios y Agencias



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 hasta por 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 diciembre de 2014 el saldo de los Bonos Emitidos y en Circulación fue de USD11,210,031.25 y que los mismos estaban garantizados según el detalle que a continuación presentamos:

Bonos emitidos y en circulación	USD11,210,031.25
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	USD14,012,539.06

Garantía

Valor de los Bienes dados en Garantía	Valor de Mercado USD
Bienes Inmuebles*	14,775,000.00
Cuenta Ahorro Banistmo S.A.	<u>189,591.78</u>
Total del Valor de los Bienes dados en Garantía	USD14,964,591.78

*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 06 de enero de 2015.


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada


Vicente Gutiérrez
Firma Autorizada



**BGT**BG Trust,
Inc.

15(302-04)012-19

14 de Enero de 2015

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

**REF.: Fideicomiso de Garantía de la Emisión Pública de Bonos de
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por \$40,000,000.00**

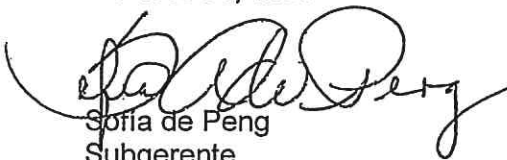
Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos por **US\$40,000,000.00** realizada por **Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)** por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2014, formaban parte del mencionado fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

1. Fianzas Solidarias a favor del Fiduciario de las sociedades Caribbean Franchise Development Corp., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., Unión Nacional de Empresas, S.A. , Constructora Corona, S.A. y Hoteles del Caribe, S.A.
2. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de **US\$40,000,000.00**, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Emisor y de los Garantes Hipotecarios (Caribbean Franchise Development Corp., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Inversiones Sucasa, S.A.), según se detallan en la Escritura Pública No.6934 de 31 de marzo de 2008, adicionada mediante Escritura Pública No.9172 de 29 de abril de 2008, inscrita a Ficha 255634, Documento 1339068, Sección de Hipotecas del Registro Público, y sus posteriores enmiendas.
3. Endoso de las pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles hipotecados.

Quedamos a su disposición para atenderle en caso de requerir alguna información adicional o aclaración sobre lo anterior.

Atentamente,

BG TRUST, INC.

Sofía de Peng
Subgerente



Valerie Voloj
Gerente



SP/VV/hm





BGT

BG Trust,
Inc.

15(302-04)011-19

14 de Enero de 2015

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

**REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA DE LA EMISIÓN DE BONOS DE
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. POR 7.5MM Y 10MM.**

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las emisiones de bonos por la suma de US\$7,500,000.00 y US\$10,000,000.00 realizadas por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2014, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis hasta la suma de **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.

Sin otro particular nos despedimos, quedando a su disposición para atender cualquier consulta sobre este particular.

Atentamente,

BG Trust, Inc.


Sofia de Peng
Subgerente


Valerie Voloj
Gerente



SP/VV/hm

