



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2016

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. Las operaciones de la unidad de negocio de la venta y alquiler de equipo fueron escindidas a otra compañía del Grupo UNESA, con el propósito de separar estas operaciones con las de vivienda. Esto es así, a partir del 1 de enero del 2015.

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:

Se estima que el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento del 5.8% durante el año 2015, lo cual fue menor a lo que se había proyectado originalmente. La demanda ha estado afectada tanto por factores externos como internos, lo cual tuvo su efecto negativo en el desarrollo económico de nuestro país. El sector Construcción continuó siendo uno de los más dinámicos durante el año 2015, reflejando un crecimiento estimado de 6.8%. La actividad de Transporte, Almacenamiento, y Telecomunicaciones se incrementó en 4.9%, impulsada por las operaciones

del sistema portuario, que aumentó en 6.1%; las operaciones del canal en 7.5%; y las telecomunicaciones crecieron en 8.3%. Las actividades Inmobiliarias reflejaron un crecimiento de 6.1% para el 2015, impulsadas por la construcción de edificaciones residenciales. El Comercio al por mayor y al por menor aumentó en 4.9% impulsado por las ventas locales, aunque las actividades de la Zona Libre de Colón continuaron contrayéndose. La Intermediación Financiera creció en 9.7% durante el año 2015, reflejando el buen desempeño del Centro Bancario Internacional, y las operaciones de los seguros, que crecieron en 6.6%. Las actividades de Hoteles y Restaurantes aumentaron en 3.1%; y el sector Industrial disminuyó en 2.8% durante el año 2015.

Para el año 2016 se proyecta que la economía mundial mantendrá bajos niveles de crecimiento, lo cual afectará nuestras exportaciones de bienes y servicios. La recuperación de las economías avanzadas será más lenta de lo esperado, existiendo el riesgo de deflación. Sin embargo, se espera que el relajamiento de la política monetaria en la Eurozona tenga un efecto positivo en las condiciones macroeconómicas. Se estima que los Estados Unidos, que es nuestro principal mercado de exportación, crecerá en 2.8%; Alemania, que es el segundo, en 1.6%; y China, que es el tercero, tendrá un crecimiento de 6.3% durante el año 2016. Para los países de la Eurozona se proyecta un crecimiento de 1.7%, y para Latinoamérica y el Caribe se estima un crecimiento de solo 0.9% para el 2016. La disminución en el precio del petróleo ha tenido un efecto muy positivo al incrementar la demanda interna de otros productos, lo cual ha beneficiado a la economía. Se proyecta que para el año 2016 el precio del petróleo se mantendrá bajo. Durante el año 2016 se espera el desarrollo de importantes proyectos de inversión privada en los sectores energético; logístico; y de minería. También se espera para el 2016 la construcción de importantes proyectos de infraestructuras públicas, tales como: la línea 2 del Metro; la ampliación a 4 carriles del tramo de la carretera Santiago-David; y la ampliación de las vías en Amador. Sin embargo, es importante mencionar la terminación de las obras de la ampliación del Canal de Panamá, afectará el crecimiento del sector Construcción. Basados en lo indicado anteriormente estimamos que para el año 2016 el consumo público aumentará en 5.1%; el privado en 4.8%; las inversiones en la formación bruta de Capital Fijo del sector privado aumentarán en 4.2%, mientras que la del Sector Público se reducirán en 14%; y las exportaciones disminuirán en 0.3%.

Proyectamos que para el año 2016 el Producto Interno Bruto tendrá un crecimiento de 5.9%; la inflación se mantendrá baja con un aumento de 0.4%; y la tasa de desempleo se ubicará en 5.3%

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento acumulado promedio del 4.20% al mes de febrero de 2016. El crecimiento del IMAE generalmente es inferior al Producto Interno Bruto, porque no incluye todas las actividades económicas que se miden para 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 del país se está desacelerando. Al mes de marzo de 2016 el monto del ITBMS recaudado por la venta de artículos y servicios aumentó en 19.9%, al compararlo con el año anterior, lo cual refleja una tendencia positiva en el crecimiento económico.

Al mes de febrero de 2016, la exportación de bienes panameños se había reducido en 8%. En el caso de los Servicios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en 28.8%; los peajes acumulados del Canal de Panamá aumentaron en 1.2%; el tránsito de buques por el canal disminuyó en 0.5%; y el movimiento de contenedores en los puertos panameños se había reducido en 11.7% al 29 de febrero de 2016.

La importación de bienes se contrajo en 16.4%, al mes de febrero de 2016. El saldo de los depósitos internos del sistema bancario habían aumentado en 4.6%, y el saldo de los préstamos internos se incrementó en 10.6%, al 29 de febrero de 2016.

El efecto positivo de la desaceleración en el crecimiento económico ha sido que el índice de precios al consumidor se ha reducido, y que el nivel de desocupación laboral todavía se mantiene bajo. La inflación que había sido del 2.6% para el 2014, se redujo al 0.6% en el mes de marzo de 2016. La tasa de desempleo que se ubicó en 4.8% para finales del 2014, se incrementó levemente al 5.1% durante el año 2015.

El 97% de los ingresos del Grupo SUCASA del primer trimestre del año 2016 correspondieron a actividades relacionadas con la construcción y el turismo, por lo que vamos a revisar cuales son las perspectivas económicas que se están presentando para dichas actividades. Las unidades que desarrollan negocios relacionados con estas actividades corresponden a la venta de viviendas, alquiler y venta de equipos, restaurantes y hoteles.

El sector de la Construcción es uno de los más dinámicos de la economía panameña, representando en el año 2015 el 16% del Producto Interno Bruto, y para el 2016 se estima que el sector crecerá en 10.5%, manteniendo su participación en 16.75% del PIB proyectado.

El desarrollo de la construcción refleja el monto de las inversiones que realiza el sector público, en proyectos de infraestructuras y otros; y el sector privado en la construcción de viviendas y proyectos comerciales e industriales. Para el año 2016 se proyecta un incremento en la construcción de infraestructuras públicas; una disminución en la construcción de proyectos comerciales; y un incremento en el desarrollo de proyectos de viviendas.

Vamos a concéntranos en las perspectivas que se presentan para la actividad de construcción de viviendas para el año 2016.

Según una encuesta de mercado realizada entre los participantes de la Feria Expo Vivienda, organizada por la Cámara Panameña de la Construcción, el 86% de los asistentes deseaban adquirir una casa mientras que el 12% preferían un apartamento. El resto estaban interesados en una casa de campo. El 45% de los compradores deseaban que su vivienda estuviera ubicada en el sector Oeste del Distrito de Panamá; el 24% en el sector Este; el 9% en el sector Norte; y el 20% la preferían en el centro de la ciudad. El 29% de los compradores buscaban viviendas con valores de hasta B/. 40 mil; el 40% de los asistentes estaban interesados en adquirir viviendas entre los B/. 40 mil y B/. 80 mil; el 23% una casa entre B/. 80 mil a B/. 100 mil; el 6% de los compradores buscaban viviendas entre los B/. 100 mil a B/. 120 mil; y solo al 2% les interesaban residencias más caras.

Existe una demanda muy positiva por viviendas con valores bajos y medios, amparadas bajo la ley de interés preferencial. Se estima que el 98% de los compradores están buscando viviendas con precios de venta inferiores a los B/. 120,000.

La mayor amenaza que tiene el sector construcción se debe a la gran cantidad de trámites, permisos, y aprobaciones, que se requieren de parte de las autoridades públicas para poder iniciar los proyectos y entregar las viviendas. Esta situación atrasa los procesos de construcción, y encarece las viviendas, lo cual pudiera afectar la oferta de casas de bajo costo, que es donde está el grueso de la demanda.

La demanda por viviendas refleja el crecimiento económico del empleo, pero también la disponibilidad de financiamiento y el costo de los intereses. Durante el año 2015 el monto de los nuevos créditos hipotecarios para viviendas otorgados por el sistema bancario, aumentaron en 14.5%. Sin embargo, los préstamos otorgados para la compra de viviendas de interés social, con valores de hasta B/. 40,000, se redujeron en 3.5%. Esta situación refleja que la oferta de viviendas de bajo costo se ha reducido por los incrementos en los costos relacionados con la lentitud de la aprobación de los permisos de construcción requeridos, y el aumento en el valor de los terrenos; mano de obra; y materiales.

El sector de la construcción se beneficiará con la implementación del plan de inversiones proyectado por el gobierno nacional para los años 2015-2019. Dicho plan incluye el programa de Renovación Urbana de Colón, mediante el cual se invertirán B/. 569 millones para la construcción de cinco mil viviendas y la reparación de algunos edificios históricos.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá acumulados al mes de marzo de 2016 sumaron B/. 360.3 millones, lo cual representó una reducción de 14.3% sobre el mismo periodo del año anterior. Al 29 de febrero de 2016 la producción acumulada de concreto fue de 188,336 metros cúbicos lo cual representó una disminución del 33%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de marzo de 2016 se habían producido 413.5 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando una disminución de 13.6% sobre lo producido a esa misma fecha del año anterior. Debemos resaltar que la producción de concreto y cemento reflejan el consumo de estos productos en las construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción indican las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro.

El sector turismo, que refleja las actividades de hoteles y restaurantes, tuvo un crecimiento del 3.1% durante el año 2015. El número de visitantes que llega al país, y los gastos realizados por ellos, han continuado aumentando durante los últimos años. Al 29 de febrero de 2016 habían entrado al país 448.700 visitantes, representando un incremento del 3.8%, sobre igual periodo del año anterior, y el gasto turístico ascendió a B/. 850,631,000 reflejando un aumento del 5 % sobre lo gastado el año anterior. Pero a pesar de que la actividad turística se ha mantenido creciendo, la rentabilidad de los hoteles ha continuado deteriorándose resultado de la gran cantidad de habitaciones disponibles en el mercado, lo cual afecta los niveles de ocupación y las tarifas que se cobran a los huéspedes. Los gastos fijos de los hoteles son altos, lo cual justifica la política de reducción de las tarifas con el fin de mantener los niveles de ocupación.

Resultado de los beneficios fiscales que otorgaba la ley 80, del 8 de noviembre del 8 de noviembre de 2012, se aceleró la construcción de nuevos hoteles en la ciudad de Panamá, lo cual incrementó la oferta de cuartos de una manera importante. Paralelamente durante esos años, el porcentaje de incremento del número de turistas que visitan nuestro país, se ha venido reduciendo. Esta situación es el resultado de la desaceleración económica que afecta algunos de nuestros mercados turísticos tradicionales; al incremento de los costos en nuestro país, resultado de la revaluación del dólar; la falta de nuevos productos turísticos para ofrecer a los visitantes, como el de Foros y Congresos; y por no contar con una campaña de promoción turística de nuestro país a nivel internacional.

Como resultado de la sobreoferta hotelera, y la reducción en el incremento de los turistas que nos visitan, la ocupación hotelera se ha venido reduciendo del 65% que teníamos en el año 2011, al 49% en enero del 2016. Además, esta situación ha provocado una disminución estimada del 30% en la tarifa de los hoteles, lo cual tiene un efecto negativo en la rentabilidad de la operación. Se estima que para llenar las habitaciones disponibles en los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá se requiere duplicar, a 4 millones de personas, el total de los turistas que nos visitan anualmente. Meta difícil de lograr a corto plazo, considerando que en el año 2015 nos visitaron 2,370,100 turistas.

Para incrementar el número de visitantes que llegan al país, APATEL ha propuesto al gobierno la implementación de una Estrategia Nacional de Turismo, para definir la ejecución de acciones y proyectos para alcanzar el pleno desarrollo del potencial turístico que tenemos en Panamá. La propuesta se enfoca en desarrollar una estrategia de promoción basada en cinco ejes; turismo de compras; naturaleza; ciudad; playas; y cultura. Además, de promover a nuestro país, y darlo a conocer internacionalmente, como destino turístico de máximo nivel. Se espera que la llegada de visitantes aumente a corto plazo en la medida que se impulse el turismo de convenciones; se implementen nuevas rutas de conexiones aéreas internacionales; y se intensifique la campaña de promoción turística a nivel internacional.

Al mes de marzo del año 2016 la ocupación en los hoteles de primera se redujo en 4.5%, al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda la ocupación se disminuyó en 21%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades.

LIQUIDEZ

Al 31 de marzo de 2016, la liquidez de la empresa representa una razón positiva de 1.38 y su capital de trabajo es positivo en B/.26,798,480.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el primer trimestre del año 2016 sumaron B/. 24,832,367, lo cual representó una disminución de 15.37% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 29,341,319. 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. Generalmente las entregas de viviendas son menores a inicios de año, resultado del desarrollo del ciclo de construcción que durante la estación seca se concentra en realizar los trabajos de movimiento de tierra, y en la construcción de los sistemas de alcantarillados y calles. A medida que avanza el año se adelantan los trabajos relacionados con la construcción y terminación de las viviendas.

Los ingresos de los Hoteles son mayores durante el primer trimestre, reflejando que estamos en la temporada turística alta. Durante el primer trimestre del año 2016 los ingresos de las unidades de Hoteles aumentaron. Los ingresos de las unidades de Venta de Viviendas y Alquiler de Locales Comerciales, disminuyeron al compararlos con los del trimestre anterior. En el caso de la unidad de vivienda, los ingresos corresponden a las casas que fueron entregadas durante el trimestre, las cuales habían sido vendidas con anterioridad.

Las utilidades netas correspondientes al primer trimestre del año 2016 sumaron B/. 5,546,590 lo cual representó una disminución del 26.49% sobre las del trimestre anterior que sumaron B/. 7,545,030.

La razón por la cual las utilidades del primer trimestre de 2016 se redujeron en un porcentaje mucho mayor a los ingresos, se debe a que reflejan la rentabilidad de la actividad de venta de viviendas. Los costos de la unidad de venta de viviendas son relativamente fijos, por lo que la reducción en los ingresos no afecta los costos en la misma proporción.

Durante el primer trimestre del año 2016 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por Hoteles y Locales Comerciales.

Durante el primer trimestre del año 2016 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 22.34% de los ingresos por ventas totales, menor al trimestre anterior que fue de 25.71%. Los márgenes operativos de las diferentes unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que se incrementen o disminuyan sus ingresos.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre del año 2016 ascendieron a B/. 22,117,038, lo cual representó una disminución de 19.12% al compararla con las del trimestre anterior, que sumaron B/.27,344,358. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Este ciclo puede variar en la medida que se afecte la construcción y entrega de las

viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos y actas requeridos por las instituciones oficiales nacionales y municipales. En nuestro caso, estos trámites han retrasado la entrega de algunas viviendas terminadas durante el primer trimestre de 2016.

La venta de viviendas representó el 89.07% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al primer trimestre del año 2016.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas, durante el primer trimestre del año 2016, ascendieron a B/.5,244,663, lo cual representó una disminución de 30.30% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 7,524,265. Las utilidades se redujeron debido a la disminución en las entregas de viviendas, y a que el margen de rentabilidad disminuyó debido a la estructura de costos fijos de la actividad. El margen de utilidad neta durante el primer trimestre del año 2016 fue de 23.71%, un poco menor al del trimestre anterior que era de 27.52%. El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones, y por la composición de los valores de las viviendas que se entregan en el trimestre.

Durante el primer trimestre del año 2016 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.5,244,663) representó el 94.56% del total de las utilidades del Grupo SUCASA (B/.5,546,590).

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el primer trimestre del año 2016 fueron de B/.2,641,596, lo cual representó un incremento del 37.88%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/.1,915,918. El primer trimestre del año corresponde a la temporada turística alta, y durante ese periodo logramos captar huéspedes interesados en estar cerca del Canal, lo cual incrementó los ingresos del hotel ubicado en Amador. Aparentemente, las noticias relacionadas con la ampliación del Canal de Panamá han generado un interés turístico para los visitantes. Sin embargo, a nivel nacional los ingresos de los hoteles se han afectado debido a la sobre oferta de cuartos que existe en el mercado. La cantidad de cuartos disponibles, resultado de los nuevos hoteles que se han estado construyendo, supera el volumen de visitantes que están llegando al país.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 87% durante el primer trimestre del 2016, un incremento de 18% sobre la del trimestre anterior que fue de 69%. La tarifa promedio para ese periodo fue de B/. 84.50. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el primer trimestre fue del 65%, reflejando un incremento de 23% sobre la del trimestre anterior que fue del 42%. La tarifa promedio de ese hotel durante el primer trimestre fue de B/. 95.36. Es conveniente mencionar que la ocupación del hotel de Bocas del Toro es la que más varía dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 10.64% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al primer trimestre del año 2016.

La actividad hotelera reflejó una utilidad de B/.271,433 durante el primer trimestre del año 2016, comparado favorablemente con el trimestre anterior que registró una pérdida de B/. 11,647. Las utilidades de los hoteles se afectan por la temporada turística, la ocupación, y las tarifas, lo cual depende de la competencia existente.

Las utilidades de los hoteles representaron el 4.89 % de las utilidades netas del Grupo SUCASA correspondientes al primer trimestre del año 2016.

Durante el primer trimestre del año 2016 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo neto positivo de 10.28%, comparado con el trimestre anterior que tuvo un margen negativo de 0.61%.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al primer trimestre del año 2016 sumaron B/. 73,733, lo cual representó una disminución de 9.02% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/.81,043. Los ingresos reflejan el porcentaje de ocupación, y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. Actualmente se encuentra en su etapa final la construcción del nuevo Centro Comercial Plaza del Lago, con un área disponible para alquilar de 12,438 metros cuadrados, de los cuales teníamos reservados el 58% al 31 marzo de 2016.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 0.30% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al primer trimestre del año 2016.

La utilidad neta de nuestros Centros Comerciales correspondiente al primer trimestre del año 2016 fue de B/. 30,494, lo cual representó una disminución de 5.92% sobre la del trimestre anterior que, que ascendió a B/.32,412. 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 0.55% de las ganancias totales del Grupo SUCASA correspondientes al primer trimestre del año 2016. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 41.36% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2016, levemente superior a las del trimestre anterior que fueron del 39.99%.

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

TITULOS DE DEUDA

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

- (1) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$ 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o

variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres meses más un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. Al 31 de marzo de 2016 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 10,585,022.

- (2) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. en base a sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de intereses; y el plazo de vencimiento. Al 31 de marzo de 2016 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 1,853,000.
- (3) El 22 de febrero 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. para sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada Serie. Al 31 de marzo de 2016 no teníamos VCN's emitidos.
- (4) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de marzo de 2016 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 7,545,000.
- (5) 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 marzo de 2016 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 12,182,625
- (6) Mediante resolución No. 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los

VCN's, según lo determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital será de 360 días. Al 31 de marzo de 2016 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 15,858,000.

- (7) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y para la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer periodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para garantizar una o más series. Al 31 de marzo de 2016 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 15,939,892.
- (8) Mediante resolución No. 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 10,000,000. Los Bonos fueron emitidos para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Los Bonos serán emitidos a un plazo de hasta doce años a partir de la fecha de oferta, y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia para el pago de capital. Vencido ese término los Bonos serán pagados mediante treinta y seis abonos trimestrales consecutivos iguales a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer año los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los Bonos están respaldados por un Fideicomiso que incluye las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Además, los Bonos están respaldados por el crédito del emisor y la fianza de las empresas afiliadas del Grupo UNESA. Al 31 de marzo de 2016 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 7,777,778.
- (9) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$. 45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. El emisor también podrá emitir series de bonos con pagos de capital en la fecha de vencimiento de la emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizará para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquier otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de marzo de 2016 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 27,172,414..

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADO	31 mar 2016	31 dic 2015	30 sep 2015	30 jun 2015
Ventas totales	24,832,367	29,341,319	23,021,350	24,940,320
Ganancia bruta en ventas	10,034,438	11,267,900	8,554,929	9,581,705
Margen de Ganancia Bruta	40.41%	38.40%	37.16%	38.42%
Otros ingresos en operaciones	234,860	1,313,114	147,452	173,277
Gastos generales y administrativos	3,896,516	4,288,569	4,346,119	3,920,292
Costos financieros, neto	(375,094)	2,774,576	(187,622)	(338,794)
Utilidad Neta	5,546,590	7,544,580	3,784,227	5,042,375
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	6.60	8.98	4.50	6.00
Depreciación y amortización	1,269,373	1,388,179	1,389,650	1,344,142
BALANCE GENERAL	31 mar 2016	31 dic 2015	30 sep 2015	30 jun 2015
Activo circulante	97,678,378	96,210,695	99,522,572	97,765,167
Activos totales	251,767,826	248,305,871	250,313,821	247,653,469
Pasivo circulante	70,879,898	61,422,877	60,952,018	68,133,581
Deuda a Largo Plazo	79,798,916	81,840,572	91,863,961	85,806,273
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	100,211,582	104,164,992	96,620,412	92,836,185
Total de Patrimonio	101,089,012	105,042,422	97,497,842	93,713,615
RAZONES FINANCIERAS	31 mar 2016	31 dic 2015	30 sep 2015	30 jun 2015
Dividendo / Acción	11.31	9.88	9.88	9.88
Deuda Total / Patrimonio	1.49	1.36	1.57	1.64
Capital de Trabajo	26,798,480	34,787,818	38,570,554	29,631,586
Razón Corriente	1.38	1.57	1.63	1.43
Utilidad operativa/Gastos financieros	16.99	(2.99)	23.22	17.22

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 2015 el Municipio de Panamá nos ha pagado la suma de B/. 1,001,816.69, como abono a la cuenta adeudada por el DIMAUD. Luego de cancelarse el resto de la deuda pendiente por B/.287,649.04, desistiremos del proceso legal.

III PARTE

INFORMES FINANCIEROS ADJUNTOS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE
DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 28 DE MAYO DE 2016.


Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de marzo de 2016

(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)

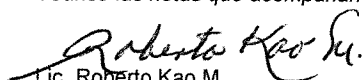
Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2016

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31, 2016</u>	<u>Diciembre 2015</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	6,561,691	3,211,219
Depósito a plazo fijo	6	4,046,418	5,035,878
Cuentas por cobrar:			
Clientes	22	9,806,636	15,880,312
Hipotecas		1,574	2,002
Compañías afiliadas	5	30,718,985	28,884,391
Partes relacionadas	5	379,774	322,491
Varias		1,028,579	1,008,169
		<u>41,935,548</u>	<u>46,097,365</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	22	(89,027)	(85,892)
Cuentas por cobrar, neto		<u>41,846,521</u>	<u>46,011,473</u>
Invenciones:			
Unidades de viviendas terminadas		9,951,701	8,628,513
Costos de construcción en proceso	7	64,970,304	61,576,913
Terrenos	11,12	72,973,350	73,036,271
Materiales, equipos y respuestos		655,540	320,130
Otros		287,739	315,307
Total de inventarios		<u>148,838,634</u>	<u>143,877,134</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	8	201,136	207,808
Gastos pagados por adelantado		2,367,833	2,173,099
Propiedades de inversión, neto	9,11,12	954,858	965,499
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	10,11,12,15	45,676,611	45,631,077
Depósitos en garantía		426,987	424,494
Otros activos	13	847,137	825,469
Total de los activos		<u><u>251,767,826</u></u>	<u><u>248,363,150</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.


Lic. Roberto Kao M.
CPA No.1550

<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31, 2016</u>	<u>Diciembre 31, 2015</u>
Sobregiros bancarios		48,847	0
Préstamos por pagar	5,11	42,649,152	41,943,422
Cuentas por pagar:			
Proveedores		4,529,985	4,925,024
Compañías afiliadas	5	9,294,530	9,431,656
Dividendos por pagar	5	8,598,325	48,325
Otras		771,960	1,069,083
Total de cuentas por pagar		<u>23,194,800</u>	<u>15,474,088</u>
Gastos acumulados por pagar	13	1,350,884	1,205,426
Ingresos diferidos		49,965	50,792
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		150,397	202,869
Depósitos de clientes	14	4,633,446	4,191,586
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	15	5,257,736	4,477,973
Impuesto sobre la renta por pagar		0	71,258
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	12	73,657,731	76,043,693
Menos costos de emisión		<u>(314,144)</u>	<u>(340,379)</u>
Bonos por pagar, neto		<u>73,343,587</u>	<u>75,703,314</u>
Total del pasivo		<u>150,678,814</u>	<u>143,320,728</u>
Compromisos	20		
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 2016 y 2015		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		100,744,563	104,697,973
Escisión en la inversión	4	<u>(532,981)</u>	<u>(532,981)</u>
Total de patrimonio de los accionistas		<u>101,089,012</u>	<u>105,042,422</u>
Total de los pasivos y patrimonio		<u><u>251,767,826</u></u>	<u><u>248,363,150</u></u>

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

Estado consolidado de resultados

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2016

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas de bienes y servicios	19	24,832,367	24,043,777
Costo de las ventas		14,797,929	14,256,467
Ganancia bruta en ventas		<u>10,034,438</u>	<u>9,787,310</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	5	116,301	107,245
Ingresos por alquiler		36,522	38,654
Otros ingresos (egresos) operacionales	17	82,037	7,048
Resultados de las actividades de operación		<u>234,860</u>	<u>152,947</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,16	<u>4,009,075</u>	<u>3,896,516</u>
Utilidad en operaciones		<u>6,260,223</u>	<u>6,043,741</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		54,908	45,752
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,11	(196,713)	(256,452)
Intereses pagados sobre bonos	12	(180,592)	(199,909)
Amortización de costos de emisión de bonos		(52,697)	(50,761)
Total de costos financieros, neto		<u>(375,094)</u>	<u>(461,370)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		5,885,129	5,582,371
Impuesto sobre la renta, estimado	18	<u>(338,539)</u>	<u>(272,322)</u>
Utilidad neta del periodo		<u>5,546,590</u>	<u>5,310,049</u>
Utilidad neta por acción		<u>6.60</u>	<u>6.32</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 periodo terminado el 31 de marzo de 2016

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital pagado adicional</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Escisión en la inversión</u>	<u>Total del patrimonio de los accionistas</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014		840,100	71,718	(34,388)	92,823,484	(1,286,352)	92,414,562
Utilidad neta - 2015		0	0	0	5,310,049	0	5,310,049
Dividendos declarados		0	0	0	(8,300,000)	0	(8,300,000)
Escisión de la utilidad acumulada	4	0	0	0	(1,506,742)	753,371	(753,371)
Saldo al 31 de marzo de 2015		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>88,326,791</u>	<u>(532,981)</u>	<u>88,671,240</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015		840,100	71,718	(34,388)	104,697,973	(532,981)	105,042,422
Utilidad neta - 2016		0	0	0	5,546,590	0	5,546,590
Dividendos declarados		0	0	0	(9,500,000)	0	(9,500,000)
Saldo al 31 de marzo de 2016		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>100,744,563</u>	<u>(532,981)</u>	<u>101,089,012</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 periodo terminado el 31 de marzo de 2016

(Expresado en Balboas)

	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	5,546,590	5,310,049
Ajustes por:		
Provisión para cuentas incobrables	3,135	3,233
Depreciación y amortización	1,269,373	1,321,712
Amortización de costos de emisión de bonos	52,697	50,761
Costos financieros, neto	322,397	410,609
Impuesto sobre la renta	338,539	272,322
Ganancia en venta de inversiones	(5,164)	0
Ganancia en venta de activo fijo	(25,886)	0
	<u>7,501,681</u>	<u>7,368,686</u>
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar	6,053,694	3,194,886
Cambio en inventarios	(4,059,383)	(12,477,354)
Cambio en otros activos	171,016	(93,580)
Cambio en cuentas y gastos acumulados por pagar	(617,152)	(180,814)
Cambio en otros pasivos	441,033	120,655
	<u>9,490,889</u>	<u>(2,067,521)</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(338,539)	(272,322)
Intereses pagados	(1,331,894)	(1,669,028)
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de operación	<u>7,820,456</u>	<u>(4,008,871)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Intereses recibidos	54,098	45,752
Aumento en depósito a plazo fijo	989,460	(3,714,921)
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	(1,694,179)	(3,337,613)
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	25,888	0
Producto de la venta de otras inversiones	11,836	0
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada	(1,834,594)	(1,433,031)
Disminución del efectivo producto de la escisión	0	(733,041)
Cambios en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(57,283)	(106,283)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(2,504,774)</u>	<u>(9,279,137)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(4,415,722)	(13,177,839)
Producto de obligaciones bancarias	5,950,062	9,944,837
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	0	12,600,000
Cambio en cuenta por pagar afiliada	(137,126)	6,489,496
Pagos de costos de emisión de bonos	(26,462)	(45,740)
Bonos redimidos y abonos	(2,385,962)	(2,974,242)
Dividendos pagados	(950,000)	(2,981,232)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>(1,965,210)</u>	<u>9,855,280</u>
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo	3,350,472	(3,432,728)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3,211,219	6,180,286
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>6,561,691</u>	<u>2,747,558</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2016

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y Operaciones

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantenía el segmento de la operación de alquiler y venta de equipo. En asamblea extraordinaria de accionista de Sociedad Urbanizadora de Caribe, S. A. celebrada el 4 de septiembre de 2014, se acordó escindir esta actividad de negocio a la sociedad Equipos Coamco, S. A. compañía del Grupo UNESA, a partir del 1 de enero de 2015.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

(b) Base de presentación

El Grupo presenta todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez.

(c) Bases de medición

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

(d) Moneda funcional y de presentación

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

Notas a los estados financieros consolidados

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

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

(i) Juicios

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

- Nota 15 - clasificación de los arrendamientos

(ii) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2015, se incluye en la siguiente nota:

- Nota 22(ii) - estimación de la provisión para posibles cuentas incobrables.
- Nota 10 – vida útil de los activos fijos.

Medición de los valores razonables

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

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

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.

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes

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

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

a. Base de consolidación	11
b. Instrumentos financieros	11
c. Efectivo y equivalente de efectivo	12
d. Cuentas por cobrar	12
e. Cuentas por pagar	12
f. Capital en acciones	13
g. Anticipo recibido de clientes	13
h. Inventarios	13
i. Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	13
j. Propiedades de inversión	14
k. Deterioro de activos	15
l. Bonos por pagar	16
m. Dividendos	16

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

Notas a los estados financieros consolidados

n. Provisiones	16
ñ. Operación discontinuada	16
o. Reconocimientos de ingresos	17
p. Gastos	18
q. Impuesto sobre la renta	18
r. Utilidad neta por acción	18
s. Información de segmento	18

(a) *Base de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en consolidación

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

(b) *Instrumentos financieros*

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(ii) **Activos financieros no derivados - medición**

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

Valores mantenidos hasta su vencimiento

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Otros

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

(iii) **Pasivos financieros no derivados - medición**

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

(c) *Efectivo y equivalentes de efectivo*

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

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

(d) *Cuentas por cobrar*

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

(e) *Cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(f) *Capital en acciones*
El capital está compuesto por acciones comunes, con valor nominal y con derecho a voto.

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

(h) *Inventarios*
Los inventarios se encuentran medidos a su costo o valor neto de realización, el menor 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 costos incurridos para llevarlos a su localización y condición actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, los costos por intereses de financiamientos asociados directamente con esos inventarios, son capitalizados como parte de los costos de urbanización hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta.

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

(i) *Reconocimiento y medición*
Los elementos de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos son medidos al costo menos la depreciación, amortización, y las pérdidas por deterioro acumuladas. El costo de los activos construidos por el Grupo incluye el costo de materiales, mano de obra directa, una asignación apropiada de costos indirectos y los intereses durante el período de construcción hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta. Los programas comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

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

(iii) Costos subsiguientes

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

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

(v) Construcción en proceso

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

(j) *Propiedades de inversión*

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(k) *Deterioro de activos*

(i) Activos financieros no derivados (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.

Evidencia objetiva que los activos financieros están deteriorados incluye:

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

Activos financieros medidos a costo amortizado

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) **Activos no financieros**

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

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

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

(l) **Bonos por pagar**

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

(m) **Dividendos**

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

(n) **Provisiones**

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

(ñ) **Operación discontinuada**

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

- represente una línea de negocio o un área geográfica, que es significativa y puede considerarse separada del resto;
- es parte de un único plan coordinado para disponer de una línea de negocio o de un área geográfica de la operación que sea significativa y pueda considerarse separada del resto; o
- es una entidad subsidiaria adquirida exclusivamente con la finalidad de revenderla.

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(o) *Reconocimiento de ingresos*

(i) Ingresos por ventas de unidades de viviendas

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

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

(ii) Ingreso por venta de terrenos y lotes comerciales

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(p) *Gastos*

(i) Intereses por financiamiento

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

(ii) Gastos de arrendamiento operacional

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

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

(q) *Impuesto sobre la renta*

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

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

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

(r) *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.

(s) *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.

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

Una serie de nuevas normas y modificaciones a las normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2015. Sin embargo, el Grupo no ha aplicado las siguientes nuevas normas y modificaciones a las normas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

<u>Normas nuevas o modificadas</u>	<u>Resumen de los requerimientos</u>	<u>Posible impacto en los estados financieros consolidados</u>
NIIF 9 <i>Instrumentos Financieros</i>	<p>La NIIF 9, publicada en julio 2014, reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de las cuentas de los instrumentos financieros NIC 39.</p> <p>La NIIF 9 es efectiva para los períodos anuales sobre los que se informa que comienzan el 1 de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.</p>	<p>La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 9 sobre sus estados financieros consolidados.</p>
NIIF 15 <i>Ingresos de actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	<p>La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias con qué importe y cuándo deben ser reconocidos. Esta norma reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias</i>, NIC 11 <i>Contratos de Construcción</i> y CINIIF 13 <i>Programas de Fidelización de Clientes</i>.</p> <p>La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales sobre los que se informa que comienzan el 1 de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.</p>	<p>La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros consolidados.</p>

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>Normas nuevas o modificadas</u>	<u>Resumen de los requerimientos</u>	<u>Posible impacto en los estados financieros consolidados</u>
NIIF 16 Arrendamiento	<p>La NIIF 16 fue publicada en enero 2016 la cual reemplaza la actual NIC 17 Arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliario y equipo.</p> <p>La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes.</p>	La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 16 sobre sus estados financieros.

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.

(4) Operación Discontinuada

Con fecha efectiva el 26 de diciembre de 2014, se dio la escisión de la unidad de negocio “Alquileres Coamco” que mantenía la operación dentro del consolidado. Por decisión estratégica de los accionistas este segmento operativo quedó discontinuado a partir del 1 de enero de 2015.

(5) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>Marzo 31,</u> <u>2016</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2015</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>385,116</u>	<u>406,077</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>401,218</u>	<u>164,328</u>
Depósitos a plazo fijo: Banco Panamá, S. A.	<u>1,021,415</u>	<u>1,021,415</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inversiones Sucasa, S. A.	13,360,523	12,977,095
Unión Nacional de Empresas, S. A.	1,170,610.00	0
Caribbean Franchise Development Corp.	15,147,062	15,439,440
Constructora Corona, S. A.	77,549.00	0
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.,	150,253	110,489
Equipos Coamco, S. A.	427,586	0
Servicios Generales Sucasa, S. A.	380,212	352,177
Otras	<u>5,190</u>	<u>5,190</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>30,718,985</u>	<u>28,884,391</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	181,957	178,457
Agroganadera Río Caimito, S. A.	64,819	14,121
Club Quinta del Pacífico, S. A.	125,829	122,744
Otras	<u>7,169</u>	<u>7,169</u>
	<u>379,774</u>	<u>322,491</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>8,749,193</u>	<u>7,987,475</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	0	564,678
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	7,541,741	6,819,318
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	451,134
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	338,461	318,006
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	203,205	203,205
Equipos Coamco, S. A.	0	381,263
Constructora San Lorenzo, S.A.	206,226	132,135
Constructora Corona, S. A.	0	8,020
Vacation Panama Tour, S. A.	<u>4,994</u>	<u>5,128</u>
	<u>9,294,530</u>	<u>9,431,656</u>
Dividendos por pagar	<u>8,598,325</u>	<u>48,325</u>
	Marzo 31,	Marzo 31,
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de afiliadas	<u>116,301</u>	<u>107,245</u>
Gastos de servicios afiliada	<u>83,296</u>	<u>74,222</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>93,336</u>	<u>40,745</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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo y bancos	5,321,409	1,970,937
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>1,240,282</u>	<u>1,240,282</u>
	<u>6,561,691</u>	<u>3,211,219</u>

Al 31 de marzo de 2016, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses por B/.4,046,418 (Diciembre 2015: B/.5,035,878).

(7) Costos de Construcciones en Proceso

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

	Marzo 31, <u>2016</u>	Diciembre 31, <u>2015</u>
Mar Azul	2,072,042	2,071,383
Ciudad del Lago	6,079,816	4,954,918
Lago Emperador	8,377,446	8,189,076
Mallorca Park	1,586,063	1,882,963
Mallorca Park Village	3,656,936	5,274,151
Colinas del lago	11,932,298	7,933,453
Mirador del Lago	5,269,972	4,994,615
Quintas del Pacífico	3,958,248	3,338,769
Santa Rita	701,493	697,954
Lagos del Norte	8,828	12,019
Castilla Real	5,199,928	4,439,708
Palo Alto	9,246,375	10,094,444
Altos de Santa Rita	2,407,110	3,624,219
Otros proyectos	<u>4,473,749</u>	<u>4,069,241</u>
	<u>64,970,304</u>	<u>61,576,913</u>

(8) Inversiones en Bonos

Valores mantenidos hasta su vencimiento:

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado, ajustado por las primas o descuentos. Al 31 de marzo de 2016, estos valores por B/.201,136 (Diciembre 2015: B/.207,808) 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>Marzo 31, 2016</u>			<u>Diciembre 31, 2015</u>		
		Inmuebles y locales			Inmuebles y locales	
Costo	<u>Terrenos</u>	<u>comerciales</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>comerciales</u>	<u>Total</u>
Al inicio del año	149,850	1,573,266	1,723,116	164,946	1,596,705	1,761,651
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15,096</u>	<u>23,439</u>	<u>38,535</u>
Al final del año	<u>149,850</u>	<u>1,573,266</u>	<u>1,723,116</u>	<u>149,850</u>	<u>1,573,266</u>	<u>1,723,116</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	757,617	757,617	0	736,935	736,935
Gasto del año	0	10,641	10,641	0	44,121	44,121
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(23,439)</u>	<u>(23,439)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>768,258</u>	<u>768,258</u>	<u>0</u>	<u>757,617</u>	<u>757,617</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>149,850</u>	<u>805,008</u>	<u>954,858</u>	<u>149,850</u>	<u>815,649</u>	<u>965,499</u>

El valor razonable revelado de las propiedades de inversión fue determinado por evaluadores externos independientes, con reconocidas calificaciones profesionales apropiadas y con experiencia reciente en la ubicación y categoría de las propiedades evaluadas. Los evaluadores internos proveen un valor razonable sobre la inversión del Grupo anualmente.

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, evaluadores internos han determinado que, con base en el valor de mercado de dichos lotes, al 31 de diciembre de 2015 el valor razonable asciende a B/.2,252,564.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(10) Inmuebles, Maquinarias, Mobiliarios y Equipos

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

	Casas		Construcción	Edificios y	Maquinarias	Mobiliarios y	Mobiliarios y	Total
	Terrenos	Modelos	en proceso	mejoras	y equipos	equipos de hotel	equipos de oficina y otros	
Costo								
Al 1 de enero de 2015	2,051,784	272,523	4,941,236	30,423,944	31,029,792	6,736,317	6,574,462	82,030,05
Adiciones	0	0	7,417,163	215,250	2,662,053	134,218	113,471	10,542,15
Ventas y descartes	0	0	0	0	(425)	0	0	(425)
Reclasificación producto de la escisión	(630,964)	(22,528)	0	(2,812,620)	(3,734,424)	(526,246)	(1,684,650)	(9,411,432)
Al 31 de diciembre de 2015	<u>1,420,820</u>	<u>249,995</u>	<u>12,358,399</u>	<u>27,826,574</u>	<u>29,956,996</u>	<u>6,344,289</u>	<u>5,003,283</u>	<u>83,160,35</u>
Al 1 de enero de 2016	1,420,820	249,995	12,358,399	27,826,574	29,956,996	6,344,289	5,003,283	83,160,35
Adiciones	0	0	418,753	0	1,205,211	31,441	38,774	1,694,17
Ventas y descartes	0	0	0	0	(376,348)	0	0	(376,348)
Reclasificación	0	0	0	0	(425,550)	0	(47,675)	(473,225)
Al 31 de marzo de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>249,995</u>	<u>12,777,152</u>	<u>27,826,574</u>	<u>30,360,309</u>	<u>6,375,730</u>	<u>4,994,382</u>	<u>84,004,96</u>
Depreciación acumulada								
Al 1 de enero de 2015	0	139,297	0	6,786,117	20,962,526	5,389,620	5,379,843	38,657,40
Gasto del año	0	3,172	0	978,313	3,690,162	456,445	271,470	5,399,56
Ventas y descartes	0	0	0	0	(425)	0	0	(425)
Reclasificación producto de la escisión	0	(130,473)	0	(980,995)	(3,198,930)	(469,671)	(1,747,192)	(6,527,261)
Al 31 de diciembre de 2015	<u>0</u>	<u>11,996</u>	<u>0</u>	<u>6,783,435</u>	<u>21,453,333</u>	<u>5,376,394</u>	<u>3,904,121</u>	<u>37,529,27</u>
Al 1 de enero de 2016	0	11,996	0	6,783,435	21,453,333	5,376,394	3,904,121	37,529,27
Gasto del año	0	793	0	249,049	845,823	106,727	56,340	1,258,73
Ventas y descartes	0	0	0	0	(376,346)	0	0	(376,346)
Reclasificación	0	0	0	0	(35,639)	(623,957)	576,282	(83,314)
Al 31 de marzo de 2016	<u>0</u>	<u>12,789</u>	<u>0</u>	<u>7,032,484</u>	<u>21,887,171</u>	<u>4,859,164</u>	<u>4,536,743</u>	<u>38,328,35</u>
Valor neto en libros								
Al 1 de enero de 2015	<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>43,372,65</u>
Al 31 de diciembre de 2015	<u>1,420,820</u>	<u>237,999</u>	<u>12,358,399</u>	<u>21,043,139</u>	<u>8,503,663</u>	<u>967,895</u>	<u>1,099,162</u>	<u>45,631,07</u>
Al 1 de enero de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>237,999</u>	<u>12,358,399</u>	<u>21,043,139</u>	<u>8,503,663</u>	<u>967,895</u>	<u>1,099,162</u>	<u>45,631,07</u>
Al 31 de marzo de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>237,206</u>	<u>12,777,152</u>	<u>20,794,090</u>	<u>8,473,138</u>	<u>1,516,566</u>	<u>457,639</u>	<u>45,676,61</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

El gasto de depreciación por B/.1,258,732 (Diciembre 2015: B/.5,399,562), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.838,737 (Diciembre 2015: B/.3,629,555) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.419,995 (Diciembre 2015: B/.1,770,007).

Con relación a garantías otorgadas, véanse las notas 11.

(11) Préstamos y Valores Comerciales Rotativos por Pagar

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

	<u>Marzo 31, 2016</u>			<u>Diciembre 31, 2015</u>		
	Vencimiento			Vencimiento		
	Vencimiento de un año	de más de un año	Total	Vencimiento de un año	de más de un año	Total
Préstamos hipotecarios						
Caja de Ahorros	<u>212,500</u>	<u>336,459</u>	<u>548,959</u>	<u>580,572</u>	<u>159,375</u>	<u>739,947</u>
Total préstamos hipotecarios	<u>212,500</u>	<u>336,459</u>	<u>548,959</u>	<u>580,572</u>	<u>159,375</u>	<u>739,947</u>
Préstamos comerciales						
Banco de América Central-Panamá	9,200,000	0	9,200,000	8,500,000	0	8,500,000
BanESCO	1,500,000	0	1,500,000	0	0	0
Banco General, S. A.	661,665	3,347,528	4,009,193	665,469	3,522,006	4,187,475
Banistmo, S. A.	<u>5,850,000</u>	<u>0</u>	<u>5,850,000</u>	<u>6,050,000</u>	<u>0</u>	<u>6,050,000</u>
Total préstamos comerciales	<u>17,211,665</u>	<u>3,347,528</u>	<u>20,559,193</u>	<u>15,215,469</u>	<u>3,522,006</u>	<u>18,737,475</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	13,936,000	0	13,936,000	14,861,000	0	14,861,000
Banco Aliado, S. A.	2,805,000	0	2,805,000	2,805,000	0	2,805,000
Banco General, S. A.	3,800,000	0	3,800,000	3,800,000	0	3,800,000
Banistmo, S. A.	<u>1,000,000</u>	<u>0</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>0</u>	<u>1,000,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>21,541,000</u>	<u>0</u>	<u>21,541,000</u>	<u>22,466,000</u>	<u>0</u>	<u>22,466,000</u>
	<u>38,965,165</u>	<u>3,683,987</u>	<u>42,649,152</u>	<u>38,262,041</u>	<u>3,681,381</u>	<u>41,943,422</u>

Préstamos hipotecarios:

Préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo, tiene vencimientos en el año 2016 Y 2017 (Diciembre 2015: Igual), con intereses anuales de 6.25% (Diciembre 2015: Igual).

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de créditos para usos corporativos del Grupo. Pago de capital con periodo de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimiento en 2016, 2017 y 2020 (Diciembre 2015: Igual) e intereses anuales que fluctúan entre el 2.5% hasta 5% (Diciembre 2015: Igual).

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 2.5% hasta 3.95% (Diciembre 2015: Igual).

(12) Bonos por Pagar

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

	Tasa de interés	Valor total autorizado	Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros	
			Marzo 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<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	27,172,414	27,500,000
<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	7,777,778	8,055,556
<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	15,939,892	16,479,071
<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	12,182,625	12,994,800
<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%	<u>12,000,000</u> <u>127,000,000</u>	<u>10,585,022</u> <u>73,657,731</u>	<u>11,014,266</u> <u>76,043,693</u>
Desglose: Vencimientos a un año			9,815,835	9,815,835
Vencimientos a más de un año			<u>63,841,896</u>	<u>66,227,858</u>
			<u>73,657,731</u>	<u>76,043,693</u>

Las características principales de los bonos de ofertas públicas según resoluciones SMV 277-12 del 14 de agosto de 2012, CNV 35-11 del 8 de febrero de 2011, CNV 495-10 del 26 de noviembre de 2010, CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007, CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y CNV 284-05 del 25 de noviembre de 2005, tal como fueron aprobadas por la Comisión Nacional de Valores se resumen a continuación:

Notas a los estados financieros consolidados

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, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas a cada día de pago de interés durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar.
- (b) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (d) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en : (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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 primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:
1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
 2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
 3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.

Emisión 2010

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

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada día de pago de interés. En caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer

Notas a los estados financieros consolidados

día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa variable se 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.

Emisión 2007

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Emisión 2006

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

Notas a los estados financieros consolidados

(13) Fondo de Cesantía y Prima de Antigüedad

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

Al 31 de marzo de 2016, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.551,989 (Diciembre 2015: B/.539,649), 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/.757,747 (Diciembre 2015: B/.735,788) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso, y clasificado en el rubro de otros activos.

(14) Depósitos de clientes

Al 31 de marzo de 2016, el Grupo mantenía contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,633,446 (Diciembre 2015: B/.4,191,586). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(15) Obligaciones Bajo Arrendamiento Financiero

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

	Marzo 31, <u>2016</u>	Diciembre 31, <u>2015</u>
	Inmueble, Mobiliario y <u>Equipo, Neto</u>	Inmueble, Mobiliario y <u>Equipo, Neto</u>
Equipo pesado	8,138,103	7,018,931
Equipo rodante	580,833	416,769
Equipos menores	<u>0</u>	<u>84,329</u>
	8,718,936	7,520,029
Menos depreciación acumulada	<u>3,623,174</u>	<u>2,572,279</u>
	<u>5,095,762</u>	<u>4,947,750</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:

	Marzo 31, <u>2016</u>	Diciembre 31, <u>2015</u>
Años terminados		
Menos de un año	1,846,723	1,835,523
Entre uno y dos años	2,046,547	1,596,173
Entre dos y tres años	1,656,520	1,266,326
Entre tres y cuatro	<u>271,828</u>	<u>182,629</u>
Sub-total	5,821,618	4,880,651
Menos cargos financieros	<u>(563,886)</u>	<u>(402,678)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>5,257,732</u>	<u>4,477,973</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 5% y 6.12% (Diciembre 2015: Igual).

(16) 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>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos de personal	1,286,507	1,167,918
Depreciación	430,636	453,438
Publicidad y promociones	206,251	182,633
Servicios públicos	264,792	304,733
Reparaciones y mantenimiento	267,122	365,962
Gastos bancarios	22,530	34,544
Alquileres	85,312	72,171
Gastos legales y notariales	404,892	213,482
Impuestos	117,894	139,124
Seguridad	124,711	151,117
Cuentas incobrables	3,135	3,233
Comisión de tarjetas	37,142	36,870
Seguros	20,760	21,861
Servicios profesionales	309,493	333,576
Gastos de oficina	28,745	32,223
Gastos de viaje y viáticos	53,784	62,141

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

Combustible y lubricantes	24,074	22,810
Capacitación y entrenamiento	7,634	20,026
Fiestas y agazajos	49,042	19,128
Cuotas y suscripciones	4,849	7,644
Donaciones	33,430	44,545
Atenciones y cortesías	29,632	13,523
Decoraciones	7,784	1,713
Supplies	30,562	34,874
Gas licuado	25,653	26,747
Franquicia	43,402	37,794
Internet	31,820	36,224
Otros	<u>57,488</u>	<u>56,462</u>
	<u>4,009,075</u>	<u>3,896,516</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Salarios	981,768	913,340
Décimo tercer mes	89,712	83,646
Vacaciones	106,732	97,074
Gastos de representación	80,702	81,143
Participación y otros incentivos	188,100	177,016
Comisiones	1,065	5,889
Seguro social	162,579	156,030
Prima de antigüedad	25,899	24,183
Seguro de vida y hospitalización	36,997	30,594
Otras	<u>103,339</u>	<u>78,949</u>
	<u>1,776,893</u>	<u>1,647,864</u>

Durante el año terminado el 31 de marzo de 2016, el Grupo mantenía 391 empleados permanentes (2015: 378 empleados).

Al 31 de marzo de 2016, el gasto de personal por B/.1,776,893 (2015: B/.1,647,864) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.490,386 (2015: B/.479,946) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.1,286,507 (2015: B/.1,167,918).

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

(17) Otros ingresos Operacionales

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera.

	<u>Marzo 31,</u> <u>2016</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2015</u>
Otros ingresos	<u>82,037</u>	<u>7,048</u>

Al 31 de marzo de 2016, los otros ingresos operacionales corresponden a ingresos propios de las operaciones y que se generan distinta a los demás ingresos. No hubo ventas extraordinarias de terreno.

(18) Impuestos

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías del Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

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

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

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos 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 Dirección General de Ingresos (DGI) que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional.

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



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

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

Precio de Transferencia

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Tal como se indica en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el periodo 2016, la Compañía no llevo a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, la Compañía no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente al período fiscal 2015.

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

La compañía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. presentó a la Dirección General de Ingresos – DGI (anteriormente Autoridad Nacional de Ingresos Públicos) 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 2012 y 2013 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 la solicitud del año 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/.221,033 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 reconsideración para el año 2013. Para el año



Notas a los estados financieros consolidados

2014 se presentó a la DGI la Solicitud de No Aplicación del CAIR, y cuyo monto asciende a B/.166,843.47. 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. Mediante Resolución No. TAT-RF-013 de 4 de mayo de 2015, se acepta la solicitud de No aplicación del CAIR del periodo fiscal 2012 y se concede la opción de utilizar como alternativa la aplicación del método tradicional para los periodos fiscales de los años 2013, 2014 y 2015.

(19) Información por Segmentos

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

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

<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>	<u>Operaciones</u>
Viviendas	Lo constituye el desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social y la venta de inmuebles comerciales.
Equipos	Lo constituye principalmente la venta y alquiler de equipo de construcción. A partir del 1 de enero de 2015, las operaciones de alquiler y venta de equipo fueron escindidas a otra compañía del Grupo UNESA.
Hoteles	Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.
Restaurante	Lo constituye el desarrollo del negocio de restaurante. A partir del 1 de enero de 2014, las operaciones del restaurante Rosa Mexicano, fueron escindidas a otra compañía del Grupo UNESA.
Locales comerciales	Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2016

	Vivienda		Hoteles		Locales Comerciales		Consolidados	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Ventas de bienes y servicios	22,117,038	21,539,432	2,641,596	2,421,448	73,733	82,897	24,832,367	24,043,777
Costo de las ventas	14,031,815	13,578,253	766,114	678,214	0	0	14,797,929	14,256,467
Ganancia bruta en ventas	8,085,223	7,961,179	1,875,482	1,743,234	73,733	82,897	10,034,438	9,787,310
% de costo sobre ventas	63%	63%	29%	28%	0%	0%	60%	59%
Otros ingresos de operaciones	136,011	54,323	98,849	98,624	0	0	234,860	152,947
Gastos de ventas, generales, administrativos y afiliadas	2,520,299	2,159,024	1,455,968	1,712,669	32,808	24,823	4,009,075	3,896,516
Utilidad en operaciones	5,700,935	5,856,478	518,363	129,189	40,925	58,074	6,260,223	6,043,741
Costos financieros	(127,897)	(317,273)	(246,930)	(143,833)	(267)	(264)	(375,094)	(461,370)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	5,573,038	5,539,205	271,433	(14,644)	40,658	57,810	5,885,129	5,582,371
Impuesto sobre la renta, estimado	328,375	257,870	0	0	10,164	14,452	338,539	272,322
Utilidad neta	5,244,663	5,281,335	271,433	(14,644)	30,494	43,358	5,546,590	5,310,049
	Vivienda		Hoteles		Locales Comerciales		Consolidados	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Total activos	202,453,291	198,587,777	35,612,658	36,847,881	13,701,877	12,927,492	251,767,826	248,363,150
Total pasivos	121,283,011	112,769,478	23,394,639	24,342,775	6,001,164	6,208,475	150,678,814	143,320,728

Notas a los estados financieros consolidados

(20) Compromisos y Contingencias

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue notificada de una demanda, por la suma de B/.5,000,000 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Development, S. A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalo, por supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de viviendas. Este proceso está pendiente de admisión de pruebas en el Juzgado Cuarto del Circuito Civil. Basado en la información provista por los asesores legales, el caso fue fallado en contra de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., no obstante, en la opinión de los abogados la demanda instaurada no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que la Compañía actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Development, S. A., por el uso indebido de una marca.

(21) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

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

(22) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

(a) Clasificación contable y valor razonable

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

Gestión de riesgos financiero

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

refieren principalmente a los clientes de viviendas del Grupo. Los clientes que se clasifica como de "alto riesgo" se colocan en una lista de clientes restringido y son monitoreados por la Administración y las ventas futuras se hacen sobre una base de prepago.

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

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

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

	Marzo 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	8,977,177	15,148,903
Servicios de hotelería	<u>829,459</u>	<u>731,409</u>
	<u>9,806,636</u>	<u>15,880,312</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 (k), por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida que los bancos realicen los desembolsos de las respectivas hipotecas de clientes.

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

	Marzo 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo al inicio del año	85,892	869,594
Provisión del año (nota 16)	3,135	12,838
Escisión	0	(784,859)
Cargos contra la provisión	<u>0</u>	<u>(11,681)</u>
Saldo al final del año	<u>89,027</u>	<u>85,892</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(iii) Riesgo de liquidez

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

Administración del riesgo de liquidez

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

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

(iv) Riesgo de mercado

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de marzo de 2016

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	6,561,691		6,561,691	5,164,897	74,026	1,322,768
Depósito a plazo fijo	4,046,418		4,046,418	0	0	4,046,418
Cuentas por cobrar:						
Clientes	9,806,636		9,806,636	8,977,177	73,128	756,331
Hipotecas	1,574		1,574	1,574	0	0
Compañías afiliadas	30,718,985	(18,326,250)	49,045,235	41,753,165	1,612,573	5,679,497
Partes relacionadas	379,774		379,774	378,974	0	800
Varios	1,028,579		1,028,579	1,021,654	1,385	5,540
	41,935,548	(18,326,250)	60,261,798	52,132,544	1,687,086	6,442,168
Menos reserva para cuentas incobrables	89,027		89,027	1,847	9,216	77,964
Total de cuentas por cobrar, neto	41,846,521	(18,326,250)	60,172,771	52,130,697	1,677,870	6,364,204
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	9,951,701		9,951,701	9,951,701	0	0
Costo de construcciones en proceso	64,970,304		64,970,304	64,970,304	0	0
Terrenos	72,973,350		72,973,350	72,973,350	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	655,540		655,540	655,540	0	0
Otros	287,739		287,739	0	162,201	125,538
Total de inventarios	148,838,634	0	148,838,634	148,550,895	162,201	125,538
Inversiones en Bonos y acciones, neto	201,136	(16,620,000)	16,821,136	16,821,136	0	0
Gastos pagados por adelantado	2,367,833		2,367,833	1,949,074	136,692	282,067
Propiedades de inversión, neto	954,858		954,858	954,858	0	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	84,004,957	1,150,000	82,854,957	49,251,146	9,653,495	23,950,316
Menos depreciación acumulada	38,328,346		38,328,346	25,850,460	3,699,290	8,778,596
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	45,676,611	1,150,000	44,526,611	23,400,686	5,954,205	15,171,720
Depósito en garantía	426,987		426,987	417,672	0	9,315
Otros activos	847,137		847,137	660,231	73,806	113,100
	251,767,826	(33,796,250)	285,564,076	250,050,146	8,078,800	27,435,130

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, continuación

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera, Continuación

(Expresado en balboas)

<u>Pasivo y patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Sobregiros bancarios	48,847		48,847	0	0	48,847
Préstamos por pagar	42,649,152		42,649,152	42,649,152	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	4,529,985		4,529,985	4,153,529	165,674	210,782
Compañías afiliadas	9,294,530	(18,326,250)	27,620,780	14,062,396	52,666	13,505,718
Dividendos por pagar	8,598,325		8,598,325	8,597,624	0	701
Otras	771,960		771,960	416,163	84,439	271,358
Total de documentos y cuentas por pagar	23,194,800	(18,326,250)	41,521,050	27,229,712	302,779	13,988,559
Gastos acumulados por pagar	1,350,884		1,350,884	1,001,373	148,839	200,672
Ingresos diferidos	49,965		49,965	5,703	0	44,262
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	150,397		150,397	150,397	0	0
Depósitos de clientes	4,633,446		4,633,446	4,618,446	10,033	4,967
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	5,257,736		5,257,736	5,257,736	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	0		0	0	0	0
Bonos por pagar	73,343,587		73,343,587	73,343,587	0	0
Total del pasivo	150,678,814	(18,326,250)	169,005,064	154,256,106	461,651	14,287,307
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	100,211,582		100,211,582	94,926,610	(2,382,851)	7,667,823
Total del patrimonio de los accionistas	101,089,012	(15,470,000)	116,559,012	95,794,040	7,617,149	13,147,823
	251,767,826	(33,796,250)	285,564,076	250,050,146	8,078,800	27,435,130

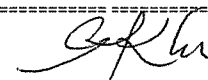
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2016

(Expresado en balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Ventas netas:						
Viviendas	17,563,113		17,563,113	17,563,113	0	0
Terrenos	4,627,658		4,627,658	4,627,658	0	0
Viveres y bebidas	290,895		290,895	0	290,895	0
Hotelería	2,350,701		2,350,701	0	685,482	1,665,219
Total de ventas netas	24,832,367	0	24,832,367	22,190,771	976,377	1,665,219
Costo de las ventas:						
Viviendas	13,101,750	0	13,101,750	13,101,750	0	0
Terrenos	930,065		930,065	930,065	0	0
Viveres y bebidas	117,799		117,799	0	117,799	0
Hotelería	648,315		648,315	0	186,785	461,530
Total de costos de las ventas	14,797,929	0	14,797,929	14,031,815	304,584	461,530
Ganacia bruta en ventas	10,034,438	0	10,034,438	8,158,956	671,793	1,203,689
Otros ingresos(egresos) de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	116,301	(6,296)	122,597	26,853	0	95,744
Ingresos por Alquiler	36,522		36,522	36,522	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	82,037		82,037	78,932	2	3,103
Total otros ingresos de operaciones	234,860	(6,296)	241,156	142,307	2	98,847
Gastos generales y administrativos	3,925,779	145	3,925,634	2,515,272	504,154	906,208
Egresos compañías afiliadas	83,296	(6,441)	89,737	83,296	3,148	3,293
Utilidad en operaciones	6,260,223	0	6,260,223	5,702,695	164,493	393,035
Costos de financiamientos, neto:						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	54,908		54,908	0	0	54,908
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(196,713)		(196,713)	(178,611)	0	(18,102)
Intereses pagados sobre bonos	(180,592)		(180,592)	(28,720)	0	(151,872)
Amortización de costo de emisión de bonos	(52,697)		(52,697)	(52,697)	0	0
Total de costos financieros, neto	(375,094)	0	(375,094)	(260,028)	0	(115,066)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	5,885,129	0	5,885,129	5,442,667	164,493	277,969
Impuesto sobre la renta	338,539		338,539	338,539	0	0
Utilidad (pérdida) neta	5,546,590	0	5,546,590	5,104,128	164,493	277,969
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	104,697,973		104,697,973	99,855,463	(2,547,344)	7,389,854
Escisión en la inversión	(532,981)		(532,981)	(532,981)		
Dividendos declarados	(9,500,000)		(9,500,000)	(9,500,000)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	100,211,582	0	100,211,582	94,926,610	(2,382,851)	7,667,823





MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

CERTIFICACIÓN

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS

US\$45.000,000.00

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

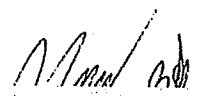
1. Que al 31 de marzo de 2016 el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a Veinte Millones Ochocientos Setenta y Dos Mil Cuatrocientos Trece Dólares con 79/100 (US\$ 20,872,413.79) de las Series A, B, C y D (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
 - A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre una (1) finca de propiedad de Viviendas Funcionales S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública No. 31,909 de 21 de diciembre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 396 de 3 de enero de 2013, ambas inscritas el 4 de enero de 2012, y sobre doce (12) fincas de propiedad de Desarrollos Castilla S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública 602 de 26 de enero de 2015, inscrita el 12 de febrero de 2015.
 - MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorga su consentimiento para que la Emisora segregue y cancele parcialmente el gravamen hipotecario y anticrético sobre varios globos de terreno de la Finca 399522, tal como quedo inscrito en las siguientes escrituras públicas; quedando el resto de la finca 399522 gravado con primera hipoteca y anticresis:

ESCRITURA PÚBLICA Y FECHA			
5,268 de 17 de marzo de 2017	1,768 de 27 de enero de 2016	21,437 de 28 de diciembre de 2015	2,226 de 3 de febrero de 2016
1,296 de 21 de enero de 2016	952 de 15 de enero de 2016	19,160 de 26 de noviembre de 2015	741 de 13 de enero de 2016
20,749 de 17 de diciembre de 2015	1,767 de 27 de enero de 2016	20,756 de 17 de diciembre 2015	1,684 de 27 de enero de 2016
20,750 de 17 de diciembre de 2015	2,407 de 5 de febrero de 2016	19,161, de 26 de noviembre de 2015	3,206 de 19 de febrero de 2016
20,751 de 17 de diciembre de 2015	1,763 de 27 de enero de 2016	4,705 del 10 de marzo de 2016	3,127 de 18 de febrero de 2016

[Handwritten signatures]

4,274 del 4 de marzo de 2016	1,766 de 27 de enero de 2016	1,192 de 20 de enero de 2016	1,714 de 27 de enero de 2016
3,412 de 23 de febrero de 2016	1,579 de 26 de enero de 2016	1,193 de 20 de enero de 2016	1,715 de 27 de enero de 2016
4,386 del 07 de marzo de 2016	20,929 de 18 de diciembre de 2015	1,194 de 20 de enero de 2016	1,716 de 27 de enero de 2016
1289 de 21 de enero de 2016	1,765 de 27 de enero de 2016	4,153 del 03 de marzo de 2016	1,938 de 29 de enero de 2016
20,752 de 17 de diciembre de 2015	1,291 de 21 de enero de 2016	3,590 del 24 de febrero de 2016	1,941 de 29 de enero de 2016
20,927 de 18 de diciembre de 2015	2,408 de 5 de febrero de 2016	2,381 de 4 de febrero de 2016	832 de 14 de enero de 2016
20,753 de 17 de diciembre de 2015	2,607 de 12 de febrero de 2016	1,195 de 20 de enero de 2016	1,939 de 29 de enero de 2016
21,526 de 29 de diciembre de 2015	20,930 de 18 de diciembre de 2015	1,771 de 27 de enero de 2016	4,906 del 14 de marzo de 2016
1,711 de 27 de enero de 2016	1,292 de 21 de enero de 2016	2,609 de 12 de febrero de 2016	5,415 del 18 de marzo de 2016
20,754 de 17 de diciembre de 2015	20,931 18 de diciembre de 2015	1,683 de 27 de enero de 2016	5,418 del 18 de marzo de 2016
20,755 de 17 de diciembre de 2015	742 de 13 de enero de 2016	1,685 de 27 de enero de 2016	5,419 del 18 de marzo de 2016
2,578 de 12 de febrero de 2016	1,764 de 27 de enero de 2016	1,713 de 27 de enero de 2016	5,420 del 18 de marzo de 2016
2,608 de 12 de febrero de 2016	21,528 de 29 de diciembre de 2015	1,770 de 27 de enero de 2016	5,427 de 18 de marzo 2016
20,928 de 18 de diciembre de 2015	576 de 11 de enero de 2016	1,686 de 27 de enero de 2016	5,492 de 21 de marzo 2016
2,579 de 12 de febrero de 2016	21,071 de 21 de diciembre de 2015	2,230 de 3 de febrero de 2016	5,704 de 23 de marzo 2016
21,436 de 28 de diciembre de 2015	21,438 de 28 de diciembre 2015	1,769 de 27 de enero de 2016	5,425 de 18 de marzo 2016
19,731 de 4 de diciembre de 2015	1,688 de 27 de enero de 2016		

- MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorga su consentimiento para que la Emisora segregue manteniendo el gravamen hipotecario y anticrético sobre varios globos de terreno de la Finca 399522, mediante la escritura pública No. 3,591 de 24 de febrero de 2016.
 - La sumatoria del valor de mercado de las fincas dadas en hipoteca cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
- B. Bienes consistentes en sumas de dinero en efectivo por el monto de doscientos mil cien dólares con 00/100 (US\$200,100.00).
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de Veintiséis Millones Seiscientos Veintiocho Mil Cincuenta y Un dólares con 16/100 (US\$ 26,628,051.16).



MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP
CERTIFICACIÓN

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

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

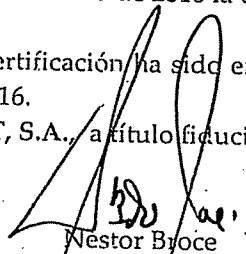
1. Que al 31 de marzo de 2016 el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Diecisiete Millones Trescientos Cincuenta y Un Mil Seiscientos Cuarenta y Dos Dólares con 84/100 (US\$ 17,351,642.84) de la Serie A, B, C, D, E, F, G, H, I y J (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
 - A. Primera Hipoteca y Anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de fincas a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de 33 fincas propiedad de la Emisora y sobre 4 fincas propiedad de Caribbean Franchise Development Corp., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante: (i) Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010, adicionada mediante Escritura Pública No. 27,234 de 21 de diciembre de 2010, ambas inscritas el 22 de diciembre de 2010, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1896648; (ii) Escritura Pública No. 1,065 de 18 de enero de 2011, inscrita el 14 de febrero de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1926312; (iii) Escritura Pública No.10,606 del 23 de mayo de 2011, inscrita el 4 de julio de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2001627; (iv) Escritura Pública No. 14,135 de 5 julio de 2011, adicionada mediante Escritura Pública No.17,281 del 8 de agosto de 2011, inscrita el 25 de agosto de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2033392; (v) Escritura Pública No. 23,573 de 2 de octubre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 24,708 del 11 de Octubre de 2012, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2283520 de la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá; y, vi) Escritura Pública No. 25, 367 de 18 de septiembre de 2013 adicionada mediante Escrituras Públicas No. 26, 849 de 3 de octubre de 2013 y No. 28, 476 de 17 de octubre de 2013, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2492726.
 - MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorga su consentimiento para que la Emisora segregue y cancele parcialmente el gravamen hipotecario y anticrético sobre varios globos de terreno de la Finca 239266, quedando el resto libre de la Finca gravada con primera hipoteca y anticresis, 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 de 25 de julio de 2014; 28,268 de 26 de septiembre 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; 4,388 de 25 de marzo de 2015; 13,141 de 17 de agosto de 2015, 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; todas inscritas a la Ficha No. 495741, Sigla H., en el Registro Público de Panamá.

- MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorga su consentimiento para que la Emisora segregue y se levanten gravamen hipotecario sobre otro globo de terreno de la Finca 239266, quedando el resto libre de la Finca gravada con primera hipoteca y anticresis, mediante Escrituras Públicas No.: 6774 de 6 de mayo de 2015; 6772 de 6 de mayo de 2015; 6773 de 6 de mayo de 2015; 8843 de 9 de junio de 2015; 7146 de 12 de mayo de 2015; 9280 de 16 de junio de 2015; 9135 de 12 de junio de 2015; 6771 de 6 de mayo de 2015; 7148 de 12 de mayo de 2015; 7101 de 12 de mayo de 2015; 7195 de 13 de mayo de 2015; 7102 de 12 de mayo de 2015; 7144 de 12 de mayo de 2015; 7197 de 13 de mayo de 2015, 10,493 de 3 de julio de 2015; 16,501 de 12 de agosto de 2015.
 - MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorga su consentimiento para que la Emisora segregue cuatro (4) lotes de la Finca 239266, manteniéndose el gravamen hipotecario y anticrético sobre tales lotes, mediante Escrituras Públicas No.: 3686 de 12 de marzo de 2015, 3,684 de 12 de marzo de 2015; 3,683 de 12 de marzo de 2015; y, 3,685 de 12 de marzo de 2015.
 - MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorga consentimiento para que la Emisora segregue un lote de la finca 239266, manteniendo los gravámenes hipotecarios y anticréticos, mediante escritura pública No. 12,337 de 3 de agosto de 2015.
 - MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorga su consentimiento para que la Emisora segregue y se levante gravamen hipotecario sobre la Finca No. 30150151, mediante escritura pública 582 de 11 de enero de 2016.
 - MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorga consentimiento para que la Emisora segregue siete (7) lotes de la finca 239266, manteniéndose los gravámenes hipotecarios, mediante escritura pública No. 18,098 de 11 de noviembre de 2015.
 - La sumatoria del valor de mercado de las fincas dadas en hipoteca cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
- B. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veintitrés millones trescientos sesenta y siete mil cuatrocientos ochenta y siete dólares con 91/100 (US\$ 23,367,487.91).
4. Al 31 de marzo de 2016 la cobertura del fideicomiso de garantía es de 135%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 11 de abril de 2016.

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Nestor Broce
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada

MMG TRUST (PANAMA), S.A.

MMG Tower, 24th Floor

Avenida Paseo del Mar, Costa del Este

Panama City, Republic of Panama

P.O. Box 0823-01358 Plaza Concordia

info@mmgtrust.com

www.mmgtrust.com

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

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


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

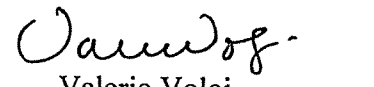
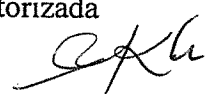
CERTIFICA que al 31 de marzo de 2016, los bienes y derechos que formaban parte del mencionado Fideicomiso eran los siguientes:

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

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

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Valerie Voloj
Firma Autorizada




**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC. en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido POR SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), para garantizar la emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal total de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una sola serie, autorizada mediante Resolución CNV-316-07 de 12 de diciembre de 2007, por este medio CERTIFICA que al 31 de Marzo de 2016, los bienes y derechos que formaban parte del mencionado Fideicomiso eran los siguientes:

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


No. Finca	Ubicación	Valor comercial
163,459	Bodega No.6 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá	\$ 3,557,974.00
163,460	Bodega No.8 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá	
200,597	Bodega No.5 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá	
163,461	Bodega No.9 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá	
40,634	ESTACIONAMIENTOS PLAZA MALLORCA, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 2,000,000.00
40638 a 40651	PH PLAZA MALLORCA 1, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 5,685,500.00
53420 a 53430	PH PLAZA MALLORCA 2, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 3,450,000.00
* 293135; 293150; 293152; 295791; 295795; 295823; 329157; 330532; 328133; 475916; 330152; 331441; 418353; 455528; 455532; 475923 30127052	Proyecto Ciudad del Lago, Pacora, Panamá	\$ 5,758,787.88
	Total	\$ 20,452,261.88
	Saldo emitido y en circulación	\$ 12,182,625.00
	Cobertura actual	167.88%



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

El Prospecto Informativo de la emisión establece que el valor de las garantías de la Emisión no será inferior a 125% del saldo de los Bonos emitidos y en circulación, cuyo saldo actual es de US\$12,182,625.00 y por tanto la cobertura es de 167.88%

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

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudefo
Firma Autorizada


Valerie Voloj
Firma Autorizada 



CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia 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 marzo de 2016 el saldo de los Bonos Emitidos y en Circulación fue de USD10,585,021.82 y que los mismos estaban garantizados según el detalle que a continuación presentamos:

Bonos emitidos y en circulación	USD10,585,021.82
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	USD13,231,277.28

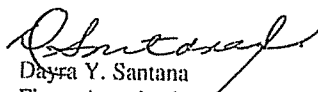
Garantía

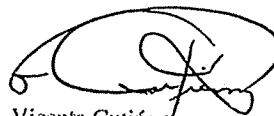
Valor de los Bienes dados en Garantía	Valor de Mercado
	USD
Bienes Inmuebles*	14,775,000.00
Cuenta Ahorro Banistmo S.A.	<u>190,357.21</u>
Total del Valor de los Bienes dados en Garantía	USD14,965,548.66

*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 marzo de 2016.


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada


Vicente Gutiérrez
Firma Autorizada



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