



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL FORMULARIO IN-T

TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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:

Durante el segundo trimestre del año 2016 el Producto Interno Bruto reflejó un crecimiento de 5.2%, superando el crecimiento del primer semestre que fue de 4.6%. El crecimiento del segundo trimestre fue impulsado primordialmente por factores internos, considerando que el movimiento comercial a nivel mundial se mantiene deprimido, afectando los ingresos del Canal de Panamá y el movimiento de Contenedores en nuestros Puertos. Según informes del Instituto Nacional de Estadística y Censo de la Contraloría General de la República, las actividades

económicas con mayor crecimiento durante el segundo trimestre del año 2016, fueron las siguientes: El sector Financiero que registró un crecimiento de 9%, reflejando el desempeño positivo del Centro Bancario y las Aseguradoras. La construcción creció en 8.8% resultado de la ejecución de obras de infraestructuras públicas y privadas, además del desarrollo de proyectos residenciales en todo el país. Igual crecimiento tuvo el Sector Minero, muy relacionado con la Construcción. El suministro Eléctrico, Gas y Agua aumentó en 7.7%. Las actividades Inmobiliarias crecieron en 6.4%. El Comercio al por Mayor y al por Menor, que incluye la operación de la Zona Libre de Colón, se incrementó en 4.3%. El Turismo, que refleja los resultados de los Hoteles y Restaurantes, registró un crecimiento de 1.5%; El sector Pecuario tuvo un aumento de 1.4%. El segmento de Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones, que es el más importante de nuestra economía, registró una disminución de 0.7%, afectada por la baja en las operaciones del Canal de Panamá y de los Puertos.

Se estima que para el 30 de junio del año 2016 el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento real de 4.8%, lo cual refleja los resultados acumulados de los dos primeros trimestres del año. Considerando su importancia en la composición del P.I.B., el crecimiento económico durante el primer semestre fue impulsado por las siguientes actividades: La Construcción que aumentó en 9.4%; Intermediación financiera subió 6.8%; Actividades inmobiliarias y empresariales crecieron 5.3%; y por el Comercio al por mayor y al por menor que aumentó en 4.2%. Sin embargo, el sector más importante de la economía, que corresponde al Transporte y Comunicaciones, se redujo en 0.9% durante el primer semestre de 2016.

Se proyecta que la demanda agregada continuará desacelerándose, afectando el crecimiento económico del país. Se estima que el consumo privado aumentará en 4.6% durante el año 2016, superior al año anterior que se incrementó en 3.6%. En el caso del sector público, el consumo aumentará en 3.9%, menos que en el 2015, cuando creció en 5.1%. Las exportaciones de Bienes y Servicios proyectadas para el año 2016, se reducirán en 9%, y las importaciones de Bienes y Servicios disminuirán 7. %.

Las proyecciones del crecimiento mundial se han venido reduciendo, lo cual afecta la demanda por servicios y las exportaciones de nuestro país. El Fondo Monetario Internacional estima que el Producto Interno Mundial crecerá en 3.1% durante el año 2016. En el caso de los Estados Unidos se estima que el PIB crecerá en 1.6%; la Eurozona aumentará en 1.5%; Japón en 0.5%; China en 6.5%; y los países Asiáticos emergentes en 6.4%. En el caso de América Latina, se proyecta que la región se contraerá en 0.6%, durante el año 2016, afectada por la desaceleración de Brasil (-3.3%); Venezuela (-10%); y Argentina (-1.8%). Sin embargo, México; República Dominicana; y Centro América, crecerán en 2.5% durante el año 2016.

En el caso Panameño, se estima que para el año 2016 el Producto Interno Bruto real tendrá un crecimiento de 5.2%. La tasa de inflación para el año 2016 se mantendrá baja en 0.7%, y el desempleo aumentará al 5.7%

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento acumulado promedio del 4.1% al mes de julio de 2016. Los resultados del IMAE son generalmente muy similares a los que refleja el Producto Interno Bruto Real, por lo que las mediciones del IMAE indican que el crecimiento económico del país se está desacelerando.

Hasta el mes de julio de 2016, la exportación de bienes panameños se había reducido en 7.7%. En el caso de los Servicios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en 11.5%. Los peajes acumulados del Canal de Panamá se redujeron en 4.4% al mes de agosto, y el tránsito de buques por el canal disminuyó en 6.4%, al 30 de julio. El movimiento de contenedores en los puertos panameños se había reducido en 13% al mes de agosto de 2016.

La importación de bienes se contrajo en 4.6%, al mes de julio de 2016. El saldo de los depósitos internos del sistema bancario aumentaron en 7.1%, y el saldo de los préstamos internos se incrementó en 10.1%, al 30 de julio de 2016. Sin embargo, el monto total de los préstamos

1
ekm

nuevos, se redujo en 3.7% durante el primer semestre del año 2016, al compararlo con igual periodo del año anterior.

Durante el año 2016 los niveles de inflación se han mantenido bajos, mientras la desocupación laboral ha estado aumentando. El índice de precios al consumidor tuvo un incremento de 0.5% en agosto de 2016. La tasa de desempleo que se ubicó en 5.1% para finales del 2015, creció al 5.7% durante el año 2016.

El 99.9 % de los ingresos del Grupo SUCASA del tercer 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 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.

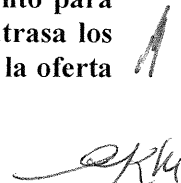
Al 30 de junio de 2016 el sector de la construcción creció en 9.4%, y representó el 15.2% del Producto Interno Bruto real.

El desarrollo de la construcción refleja el monto de las inversiones que realiza el sector público, en proyectos de infraestructuras y otros, además, de las del sector privado en la construcción de viviendas y proyectos comerciales e industriales. Para el año 2017 se proyecta un incremento en la construcción de infraestructuras públicas y una disminución en la construcción de proyectos comerciales y residenciales. Según informes de la Contraloría General de la República, durante el periodo de enero a julio de 2016, el total de los permisos de construcción se redujeron en 17.5%; los residenciales disminuyeron en 9%; y los no residenciales en 23.8%.

Considerando la terminación de los trabajos de la ampliación del Canal, y la saturación existente en la oferta de edificios de oficina y Centros Comerciales, se espera que el crecimiento de la industria de la construcción se desacelere en los próximos meses. El crecimiento futuro de la construcción dependerá de la celeridad con que el Gobierno Nacional ejecute el programa de inversiones públicas, que contempla el desarrollo de importantes obras, tales como: la línea 2 y 3 del Metro; el cuarto puente sobre el Canal de Panamá; la renovación urbana de la ciudad de Colón; obras de infraestructuras para la producción de agua potable; y el saneamiento de la bahía. Sin embargo, según informes del Ministerio de Economía y Finanzas, la inversión pública, que refleja el gasto de Capital del Sector Público No Financiero (SPNF), aumentó apenas en 0.4% durante los primeros seis meses del año 2016. Se proyecta que el dinamismo en la industria de la construcción será impulsado por el desarrollo de nuevos proyectos de viviendas, aunque la demanda por los diferentes niveles económicos ha variado

Según las proyecciones presentadas por Acobir, sobre las perspectivas del sector inmobiliario hasta el año 2019, se estima que el 55.84% de la demanda corresponde a viviendas con valores de hasta B/. 50,000; y el 83% serán viviendas con precios menores de B/. 120,000. En la provincia de Panamá el 50.87% de la demanda se concentra en el área metropolitana; el 21.42% en Arraiján; el 20.83% en el distrito de San Miguelito; y el 7.33% en La Chorrera:

El ritmo de crecimiento de la industria de la construcción pudiera afectarse por la desaceleración económica, lo cual reduciría la demanda comercial y habitacional del país; y por la lentitud en el desarrollo de proyectos de infraestructuras públicas. Además, una de las grandes amenazas que tiene el sector construcción se debe a la gran cantidad de trámites, permisos, y aprobaciones, que se requieren por parte de las autoridades públicas, tanto para poder iniciar los proyectos como para poder entregar las viviendas. Esta situación atrasa los procesos de construcción, y encarece el costo de las viviendas, lo cual pudiera afectar la oferta de casas de mediano y bajo costo, que es donde se concentra la demanda.



Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá acumulados al mes de agosto de 2016 sumaron B/. 785 millones, lo cual representó una disminución de 22.2% sobre el mismo periodo del año anterior. Al mes de julio de 2016 la producción acumulada de concreto fue de 725,970 metros cúbicos, lo cual representó una disminución del 23.8%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de agosto de 2016 se habían producido 1,144.8 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando una disminución de 7.6% 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, las cuales se iniciaran en el momento que las condiciones del mercado sean favorables.

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 pero a un ritmo más bajo que en los últimos años. Al 30 de julio de 2016 habían entrado al país 1,380,500 visitantes, representando un incremento del 1.2%, sobre igual periodo del año anterior. Al 30 de junio de 2016, el gasto turístico ascendió a B/. 2,843,035,000, reflejando un incremento del 5.7 % sobre lo gastado el año anterior. La actividad turística ha continuado creciendo, pero a un ritmo menor que en años anteriores.

La rentabilidad de los hoteles se ha visto afectada negativamente por el exceso de habitaciones disponibles en el mercado. Según la Asociación Panameña de Hoteles (APATEL) durante los últimos 5 años el inventario de habitaciones en los hoteles de la ciudad de Panamá creció en 209%, mientras que el número de visitantes solo aumentó en 48%, lo cual ha resultado en que la ocupación hotelera estimada a junio del año 2016, fuera de solo el 45.9%. Esta situación se mantendrá a corto plazo, considerando que en la actualidad se mantienen en construcción nuevos Hoteles, que añadirán más de 500 habitaciones adicionales a las ya existentes. Hasta finales del año 2015 la ATP tenía registrado 747 establecimientos dedicados al hospedaje. De este total, el 40.8% operaba en la provincia de Panamá; el 21.6% en Chiriquí; el 9.2% en Bocas del Toro; y el 7.1% en Los Santos.

Para tratar de mantener sus niveles de ocupación los hoteles han reducido drásticamente las tarifas, lo cual afecta su rentabilidad. Además, los hoteles buscando bajar sus costos operativos han estado reduciendo personal. Se calcula que en los últimos tres años se han despedido alrededor de 7,000 empleados. Se estima que la tarifa hotelera en la ciudad de Panamá se ha reducido en promedio B/. 60, afectando la rentabilidad de los hoteles, que se ha contraído en 20% durante el último año. El panorama para los hoteles del interior es aún más complejo, considerando que sus márgenes operativos son menores, y que el flujo de visitantes es más inestable concentrándose durante los fines de semana y días feriados.

Desde el año 2012, Panamá no ha contado con una campaña de promoción internacional, para incentivar a los viajeros extranjeros a conocer los atractivos turísticos que ofrece nuestro país. Esta promoción se considera muy importante para lograr incrementar el número de visitantes a nuestro país, lo cual tendría un efecto positivo en la ocupación hotelera y en las tarifas. Esta situación cambió positivamente el pasado 2 de agosto de 2016, cuando la Autoridad de Turismo de Panamá procedió a la contratación, con de la agencia estadounidense VMI, de la nueva campaña de promoción internacional para los próximos 24 meses. El valor de esta campaña es de B/. 20 millones, pero al momento de cerrarse este informe (30 de septiembre de 2016) todavía no se había formalizado el contrato requerido.

Al mes de julio del año 2016 la ocupación en los hoteles de primera se redujo en 7.5%, al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda la ocupación disminuyó en 19.0%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades.

LIQUIDEZ

Al 30 de septiembre de 2016, la liquidez de la empresa representa una razón positiva de 1.63 y su capital de trabajo es positivo en B/.40,899,204.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el tercer trimestre del año 2016 sumaron B/. 33,590,245, lo cual representó un incremento de 10.44% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 30,414,802. 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. Sin embargo, este ciclo se ha visto afectado últimamente debido a que las entregas de viviendas se realizan cuando se completa el trámite de los permisos y aprobaciones requeridos de parte de las instituciones públicas.

Durante el tercer trimestre del año 2016 los ingresos de las unidades de Venta de Viviendas, Centros Comerciales y Hoteles aumentaron. En el caso de la unidad de vivienda, los ingresos corresponden a las casas que fueron entregadas durante el tercer trimestre, muchas de las cuales habían sido vendidas con anterioridad.

Las utilidades netas correspondientes al tercer trimestre del año 2016 sumaron B/.8,319,108 lo cual representó un incremento de 17.24%% sobre las del trimestre anterior, que sumaron B/. 7,095,973.

La razón por la cual las utilidades del tercer trimestre de 2016 aumentaron en un porcentaje 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 el incremento en los ingresos no afecta los costos en la misma proporción.

Durante el tercer 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 Locales Comerciales. La unidad de Hoteles reflejaron pérdidas en sus operaciones durante el tercer trimestre del año 2016.

Durante el tercer trimestre del año 2016 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 24.77% de los ingresos totales, un poquito más altas que el trimestre anterior que fue de 23.33%. Los márgenes operativos de las diferentes unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que se incrementen o disminuyan sus ingresos, o que reflejen pérdidas en sus operaciones.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al tercer trimestre del año 2016 ascendieron a B/. 31,798,231, lo cual representó un aumento de 10.55% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.28,764,688. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Este ciclo puede variar en la medida que se afecte la construcción y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos y actas requeridos por las instituciones públicas nacionales y municipales. En el tercer trimestre logramos entregar viviendas en nuestro proyecto "Colinas

del Lago”, por un valor aproximado de B/. 4,500,000, que estaban terminadas y que no se pudieron entregar anteriormente por no haberse completado la aprobación del P.H. por las autoridades correspondiente.

La venta de viviendas representó el 94.67% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al tercer trimestre del año 2016.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas, durante el tercer trimestre del año 2016, ascendieron a B/.8,675,950, lo cual representó un incremento de 18.04% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 7,349,814. El margen de utilidad neta durante el tercer trimestre del año 2016 fue de 27.28%, superior al del trimestre anterior que era de 25.55% 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 tercer trimestre del año 2016 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.8,675,950) representó el 104.29% del total de las utilidades neta del Grupo SUCASA (B/.8,319,108).

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el tercer trimestre del año 2016 fueron de B/.1,693,571, lo cual representó un incremento de 7.9%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/.1,569,524. Los ingresos del tercer trimestre reflejan el ciclo normal de la temporada turística. El primer trimestre del año corresponde a la temporada turística alta, mientras que el segundo y el tercer trimestre corresponden a la temporada baja, pero a partir del cuarto trimestre se inicia la temporada alta. Además, el volumen de turistas se ha estado reduciendo por factores externos como la desaceleración económica que afecta a varios países. A nivel nacional los ingresos de los hoteles también se han reducido 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. Consecuencia de este excedente de habitaciones, hemos reducido la tarifa de nuestros hoteles a fin de mantener la ocupación, lo cual afectó su rentabilidad. Proyectamos que esta situación se mantendrá a mediano plazo.

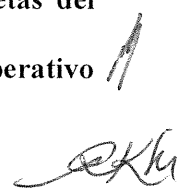
La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 54% durante el tercer trimestre del 2016, una disminución de 12% sobre la del trimestre anterior que fue de 66%. La tarifa promedio para ese periodo fue de B/.76.92, menor a la del trimestre anterior. La tarifa promedio fue de B/.76.26, superior a la del trimestre anterior. En el Hotel “Playa Tortuga”, ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el segundo tercer trimestre fue del 45%, reflejando un incremento de 15% sobre la del trimestre anterior que fue del 30%. La tarifa promedio de ese hotel durante el tercer trimestre fue de B/.79.00, superior a la del trimestre anterior. Es conveniente mencionar que la ocupación del hotel de Bocas del Toro es la que más se afecta dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 5.04% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al tercer trimestre del año 2016.

La actividad hotelera reflejó una pérdida de B/.368,916 durante el tercer trimestre del año 2016, comparado con la del trimestre anterior que fue de B/. 281,243. Las utilidades de los hoteles se afectan por la temporada turística; la ocupación; y las tarifas, lo cual depende del volumen de visitantes y la competencia existente.

Las pérdidas reflejadas por los hoteles representaron el 4.43 % de las utilidades netas del Grupo SUCASA, correspondientes al tercer trimestre del año 2016.

Durante el tercer trimestre del año 2016 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 21.78%, mayor que el trimestre anterior que fue de 17.92%.



CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al tercer trimestre del año 2016 sumaron B/. 98,443, superior a los del trimestre anterior que fueron de B/.80,590. Durante el tercer trimestre completamos la construcción del nuevo Centro Comercial Plaza del Lago, con un área disponible para alquilar de 12,438 metros cuadrados. Al 30 de septiembre teníamos alquilado el 53% de los locales del Centro Comercial Plaza del Lago, y el área total de locales que teníamos disponibles aumentó a 42,981 metros cuadrados, de los cuales teníamos ocupados el 84%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 0.29% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al tercer trimestre del año 2016.

La utilidad neta de nuestros Centros Comerciales correspondiente al tercer trimestre del año 2016 fue de B/. 12,074, lo cual representó una disminución de 55.94% sobre la del trimestre anterior que, que ascendió a B/.27,402. 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. Durante el tercer trimestre los costos se incrementaron con la apertura del nuevo Centro Comercial Plaza del Lago, lo cual afectó la utilidad de ese trimestre, pero en la medida que se incrementa su ocupación esta situación cambiará.

Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 0.15% de las ganancias totales del Grupo SUCASA correspondientes al tercer trimestre del año 2016. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 12.26% de sus ingresos durante el tercer trimestre del año 2016, inferiores a las del trimestre anterior que fueron del 34%.

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 30 de septiembre de 2016 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,081,079.
- (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 30 de septiembre de 2016 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 2,200,000.
 - (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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2016 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 14,400,000.
 - (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 30 de septiembre de 2016 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 10,558,275.
 - (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 30 de septiembre de 2016 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 11,381,000.

- (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 30 de septiembre de 2016 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 18,231,036.
- (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 30 de septiembre de 2016 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 7, 222,222.
- (9) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$. 45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. El emisor también podrá emitir series de bonos con pagos de capital en la fecha de vencimiento de la emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizará para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galerías para la zona procesadora; y para financiar cualquier otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 30 de septiembre de 2016 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 27,172,414.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADO	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dic 2015
Ventas totales	33,590,245	30,414,802	24,832,367	29,341,319
Ganancia bruta en ventas	13,374,776	11,608,458	10,034,438	11,267,900
Margen de Ganancia Bruta	39.82%	38.17%	40.41%	38.40%
Otros ingresos en operaciones	280,415	343,730	234,860	1,313,114
Gastos generales y administrativos	4,268,455	3,961,268	4,009,075	4,288,569
Costos financieros, neto	(443,311)	(396,815)	(375,094)	2,774,576
Utilidad Neta	8,319,108	7,095,973	5,546,590	7,544,580
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	9.90	8.45	6.60	8.98
Depreciación y amortización	1,348,767	1,349,463	1,269,373	1,388,179
BALANCE GENERAL	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dic 2015
Activo circulante	105,925,050	102,947,859	97,678,378	96,210,695
Activos totales	271,504,027	269,086,189	251,767,826	248,305,871
Pasivo circulante	65,025,846	80,248,805	70,879,898	61,422,877
Deuda a Largo Plazo	89,974,088	80,652,399	79,798,916	81,840,572
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	115,626,663	107,307,555	100,211,582	104,164,992
Total de Patrimonio	116,504,093	108,184,985	101,089,012	105,042,422
RAZONES FINANCIERAS	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dic 2015
Dividendo / Acción	11.31	11.31	11.31	9.88
Deuda Total / Patrimonio	1.33	1.49	1.49	1.36
Capital de Trabajo	40,899,204	22,699,054	26,798,480	34,787,818
Razón Corriente	1.63	1.28	1.38	1.57
Utilidad operativa/Gastos financieros	21.17	20.14	16.69	(2.99)

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

INFORMACIÓN RELEVANTE:

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

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

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

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

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

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

III PARTE
INFORMES FINANCIEROS ADJUNTOS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 30 DE NOVIEMBRE DE 2016.



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente



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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

30 de septiembre de 2016

(Estados Financieros No Auditados)

1



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

Handwritten mark

Handwritten signature

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)


Estado consolidado de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2016

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2016</u>	<u>Diciembre</u> <u>2015</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	5,221,545	3,211,219
Depósito a plazo fijo	6	4,118,333	5,035,878
Cuentas por cobrar:			
Clientes	22	15,878,966	15,880,312
Hipotecas		1,335	2,002
Compañías afiliadas	5	29,592,967	28,884,391
Partes relacionadas	5	334,348	322,491
Varias		902,403	1,008,169
		<u>46,710,019</u>	<u>46,097,365</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	22	(93,180)	(85,892)
Cuentas por cobrar, neto		<u>46,616,839</u>	<u>46,011,473</u>
Inve			
Unidades de viviendas terminadas		12,405,620	8,628,513
Costos de construcción en proceso	7	66,452,232	61,576,913
Terrenos	11,12	84,401,287	73,036,271
Materiales, equipos y respuestos		307,445	320,130
Otros		276,855	315,307
Total de inventarios		<u>163,843,439</u>	<u>143,877,134</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	8	192,587	207,808
Gastos pagados por adelantado		2,364,591	2,173,099
Propiedades de inversión, neto	9,11,12	14,424,440	965,499
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	10,11,12,15	33,104,718	45,631,077
Depósitos en garantía		703,487	424,494
Otros activos	13	914,048	825,469
Total de los activos		<u><u>271,504,027</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

Pasivo y Patrimonio de los Accionistas	Nota	Septiembre 30, 2016	Diciembre 31, 2015
Préstamos por pagar	5,11	50,670,498	41,943,422
Cuentas por pagar:			
Proveedores		4,296,441	4,925,024
Compañías afiliadas	5	10,643,667	9,431,656
Dividendos por pagar	5	3,966,967	48,325
Otras		339,663	1,069,083
Total de cuentas por pagar		<u>19,246,738</u>	<u>15,474,088</u>
Gastos acumulados por pagar	13	1,327,389	1,205,426
Ingresos diferidos		48,311	50,792
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		14,877	202,869
Depósitos de clientes	14	5,050,980	4,191,586
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	15	6,064,594	4,477,973
Impuesto sobre la renta por pagar		0	71,258
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	12	72,895,525	76,043,693
Menos costos de emisión		<u>(318,978)</u>	<u>(340,379)</u>
Bonos por pagar, neto		<u>72,576,547</u>	<u>75,703,314</u>
Total del pasivo		<u>154,999,934</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		116,159,644	104,697,973
Escisión en la inversión	4	<u>(532,981)</u>	<u>(532,981)</u>
Total de patrimonio de los accionistas		<u>116,504,093</u>	<u>105,042,422</u>
Total de los pasivos y patrimonio		<u><u>271,504,027</u></u>	<u><u>248,363,150</u></u>

AKM

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

Estado consolidado de resultados

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas de bienes y servicios	19	88,837,414	72,005,447
Costo de las ventas		<u>53,819,742</u>	<u>44,081,503</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>35,017,672</u>	<u>27,923,944</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	5	370,210	344,718
Ingresos por alquiler		132,686	111,063
Otros ingresos (egresos) operacionales	17	<u>356,109</u>	<u>17,895</u>
Resultados de las actividades de operación		<u>859,005</u>	<u>473,676</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,16	<u>12,238,798</u>	<u>12,162,927</u>
Utilidad en operaciones		<u>23,637,879</u>	<u>16,234,693</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		154,335	359,497
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,11	(633,390)	(550,382)
Intereses pagados sobre bonos	12	(532,800)	(604,552)
Amortización de costos de emisión de bonos		<u>(203,365)</u>	<u>(192,349)</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(1,215,220)</u>	<u>(987,786)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		22,422,659	15,246,907
Impuesto sobre la renta, estimado	18	<u>(1,460,988)</u>	<u>(1,110,256)</u>
Utilidad neta del periodo		<u>20,961,671</u>	<u>14,136,651</u>
Utilidad neta por acción		<u>24.95</u>	<u>16.83</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 30 de septiembre 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	14,136,651	0	14,136,651
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 30 de septiembre de 2015		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>97,153,393</u>	<u>(532,981)</u>	<u>97,497,842</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	20,961,671	0	20,961,671
Dividendos declarados		0	0	0	(9,500,000)	0	(9,500,000)
Saldo al 30 de septiembre de 2016		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>116,159,644</u>	<u>(532,981)</u>	<u>116,504,093</u>

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 30 de septiembre de 2016

(Expresado en Balboas)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	20,961,671	14,136,651
Ajustes por:		
Provisión para cuentas incobrables	22,508	9,627
Depreciación y amortización	3,967,603	4,055,504
Amortización de costos de emisión de bonos	203,365	192,349
Costos financieros, neto	1,011,855	795,437
Impuesto sobre la renta	1,460,988	1,110,256
Ganancia en venta de inversiones	(12,612)	0
Ganancia en venta de activo fijo	(48,678)	0
	<u>27,566,700</u>	<u>20,299,824</u>
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar	92,559	5,207,061
Cambio en inventarios	(17,962,426)	(23,375,436)
Cambio en otros activos	(559,064)	360,222
Cambio en cuentas y gastos acumulados por pagar	(1,307,298)	52,499
Cambio en otros pasivos	856,913	1,017,032
	<u>8,687,384</u>	<u>3,561,202</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(1,460,988)	(1,110,256)
Intereses pagados	(4,097,574)	(3,893,400)
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de operación	<u>3,128,822</u>	<u>(1,442,454)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Intereses recibidos	154,335	359,497
Aumento en depósito a plazo fijo	917,545	515,910
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	(4,160,674)	(8,440,179)
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	48,680	0
Producto de la venta de otras inversiones	27,833	0
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada	(708,576)	(5,589,259)
Disminución del efectivo producto de la escisión	0	(733,041)
Cambios en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(11,857)	190,824
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(3,732,714)</u>	<u>(13,696,248)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(49,330,138)	(50,178,470)
Producto de obligaciones bancarias	59,643,835	50,306,577
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	4,200,000	20,900,000
Cambio en cuenta por pagar afiliada	1,212,011	8,249,848
Pagos de costos de emisión de bonos	(181,964)	(152,274)
Bonos redimidos y abonos	(7,348,168)	(5,558,171)
Dividendos pagados	(5,581,358)	(6,641,232)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>2,614,218</u>	<u>16,926,278</u>
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2,010,326</u>	<u>1,787,576</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>3,211,219</u>	<u>6,180,286</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>5,221,545</u>	<u>7,967,862</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de septiembre de 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.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

La preparación de los estados financieros consolidados 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en 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	9
b. Instrumentos financieros	9
c. Efectivo y equivalente de efectivo	10
d. Cuentas por cobrar	10
e. Cuentas por pagar	10
f. Capital en acciones	11
g. Anticipo recibido de clientes	11
h. Inventarios	11
i. Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	11
j. Propiedades de inversión	12
k. Deterioro de activos	13
l. Bonos por pagar	14
m. Dividendos	14

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	14
ñ. Operación discontinuada	14
o. Reconocimientos de ingresos	15
p. Gastos	16
q. Impuesto sobre la renta	16
r. Utilidad neta por acción	16
s. Información de segmento	16
t. Nuevas normas internacionales de información financiera (NIIF) e interpretaciones aún no vigentes	17

(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Un activo 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

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

(iii) Costos subsiguientes

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

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

(v) Construcción en proceso

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

(j) *Propiedades de inversión*

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

Las propiedades de inversión consisten en 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.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

La 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).

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(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>Septiembre 30,</u> <u>2016</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2015</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>2,916,667</u>	<u>1,161,931</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>147,858</u>	<u>164,328</u>
Equivalentes de efectivo: Banco Panamá, S. A.	<u>106,179</u>	<u>106,179</u>
Depósitos a plazo fijo: Banco Panamá, S. A.	<u>2,772,901</u>	<u>2,628,786</u>
Cuentas por cobrar:		
Agroganadera Río Caimito, S. A.	105,218	28,837
Club Quinta del Pacífico, S. A.	47,900	122,744
Guayacanes, S. A.	188,907	178,407
Otras	<u>8,954</u>	<u>8,945</u>
	<u>350,979</u>	<u>338,933</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

Cuentas por pagar otras	<u>1,179</u>	<u>1,179</u>
Inversión en acciones:		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>40,701,388</u>	<u>40,701,388</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>7,843,094</u>	<u>5,931,740</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>17,064,041</u>	<u>8,927,475</u>
	Septiembre 30,	Septiembre 30,
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	<u>557,249</u>	<u>342,260</u>
Dividendos ganados: Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>1,291,486</u>	<u>1,174,078</u>

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

(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	Septiembre 30,	Diciembre 31,
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y bancos	5,221,545	1,970,937
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>0</u>	<u>1,240,282</u>
	<u>5,221,545</u>	<u>3,211,219</u>

Al 30 de septiembre de 2016, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses por B/.4,118,333 (Diciembre 2015: B/.5,035,878).

(7) Costos de Construcciones en Proceso

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

	Septiembre 30,	Diciembre 31,
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mar Azul	612,858	2,071,383
Ciudad del Lago	10,562,540	4,954,918
Lago Emperador	8,818,516	8,189,076

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

Mallorca Park	1,565,193	1,882,963
Mallorca Park Village	3,979,804	5,274,151
Colinas del lago	13,112,613	7,933,453
Mirador del Lago	4,821,115	4,994,615
Quintas del Pacífico	4,029,290	3,338,769
Santa Rita	728,899	697,954
Lagos del Norte	19,920	12,019
Castilla Real	1,924,873	4,439,708
Palo Alto	6,577,916	10,094,444
Altos de Santa Rita	462,780	3,624,219
Santa Sofía	1,271,954	1,221,947
Las Sábanas	564,617	49,591
Verdemar	870,025	34,342
Pradera Azul	2,135,349	1,556,161
Verona	2,878,812	31,581
Otros proyectos	<u>1,515,158</u>	<u>1,175,619</u>
	<u>66,452,232</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 30 de septiembre de 2016, estos valores por B/.192,587 (Diciembre 2015: B/.207,808) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

(9) Propiedades de Inversión, Neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	<u>Septiembre, 2016</u>			<u>Diciembre 31, 2015</u>		
		Inmuebles y locales			Inmuebles y locales	
<u>Costo</u>	<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	0	0	0	15,096	23,439	38,535
Reclasificación	<u>5,694,721</u>	<u>7,824,346</u>	<u>13,519,067</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>5,844,571</u>	<u>9,397,612</u>	<u>15,242,183</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	60,126	60,126	0	44,121	44,121
		20				

PKY

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

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>817,743</u>	<u>817,743</u>	<u>0</u>	<u>757,617</u>	<u>757,617</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>5,844,571</u>	<u>8,579,869</u>	<u>14,424,440</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.

(10) Inmuebles, Maquinarias, Mobiliarios y Equipos

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Casas Modelos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de hotel</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
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	82,030,058
Adiciones	0	0	7,417,163	215,250	2,662,053	134,218	113,471	10,542,155
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>83,160,356</u>
Al 1 de enero de 2016	1,420,820	249,995	12,358,399	27,826,574	29,956,996	6,344,289	5,003,283	83,160,356
Adiciones	0	0	1,332,963	258,501	2,341,508	44,627	183,075	4,160,674
Ventas y descartes	0	0	0	0	(91,225)	0	0	(91,225)
Reclasificación	0	(2,463)	(13,519,067)	(18,979)	(355,614)	(619,806)	(608,449)	(15,124,378)
Al 30 de septiembre de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>247,532</u>	<u>172,295</u>	<u>28,066,096</u>	<u>31,851,665</u>	<u>5,769,110</u>	<u>4,577,909</u>	<u>72,105,427</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	38,657,403
Gasto del año	0	3,172	0	978,313	3,690,162	456,445	271,470	5,399,562
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>37,529,279</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 1 de enero de 2016	0	11,996	0	6,783,435	21,453,333	5,376,394	3,904,121	37,529,279
Gasto del año	0	2,222	0	746,204	2,683,280	311,574	164,197	3,907,477
Ventas y descartes	0	0	0	0	(91,223)	0	0	(91,223)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(5,477)</u>	<u>0</u>	<u>(18,979)</u>	<u>(1,203,958)</u>	<u>(1,241,298)</u>	<u>124,888</u>	<u>(2,344,824)</u>
Al 30 de septiembre de 2016	<u>0</u>	<u>8,741</u>	<u>0</u>	<u>7,510,660</u>	<u>22,841,432</u>	<u>4,446,670</u>	<u>4,193,206</u>	<u>39,000,709</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>43,372,655</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>45,631,077</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>45,631,077</u>
Al 30 de septiembre de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>238,791</u>	<u>172,295</u>	<u>20,555,436</u>	<u>9,010,233</u>	<u>1,322,440</u>	<u>384,703</u>	<u>33,104,718</u>

El gasto de depreciación por B/.3,907,477 (Diciembre 2015: B/.5,399,562), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.2,627,685 (Diciembre 2015: B/.3,629,555) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.1,279,792 (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:

	Septiembre 30, 2016			Diciembre 31, 2015		
	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>123,958</u>	<u>141,667</u>	<u>265,625</u>	<u>580,572</u>	<u>159,375</u>	<u>739,947</u>
Total préstamos hipotecarios	<u>123,958</u>	<u>141,667</u>	<u>265,625</u>	<u>580,572</u>	<u>159,375</u>	<u>739,947</u>
Préstamos comerciales						
Banco de América Central-Panamá	5,667,708	0	5,667,708	8,500,000	0	8,500,000
Banesco	1,500,000	0	1,500,000	0	0	0
Banco Nacional de Panamá	0	9,467,124	9,467,124	0	0	0
Banco General, S. A.	665,469	2,998,572	3,664,041	665,469	3,522,006	4,187,475
Banistmo, S. A.	<u>6,000,000</u>	<u>0</u>	<u>6,000,000</u>	<u>6,050,000</u>	<u>0</u>	<u>6,050,000</u>
Total préstamos comerciales	<u>13,833,177</u>	<u>12,465,696</u>	<u>26,298,873</u>	<u>15,215,469</u>	<u>3,522,006</u>	<u>18,737,475</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	10,306,000	0	10,306,000	14,861,000	0	14,861,000
Banco Aliado, S. A.	0	0	0	2,805,000	0	2,805,000
Towerbank	1,000,000	0	1,000,000			

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

Banco General, S. A.	12,800,000	0	12,800,000	3,800,000	0	3,800,000
Banistmo, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,000,000</u>	<u>0</u>	<u>1,000,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>24,106,000</u>	<u>0</u>	<u>24,106,000</u>	<u>22,466,000</u>	<u>0</u>	<u>22,466,000</u>
	<u>38,063,135</u>	<u>12,607,363</u>	<u>50,670,498</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).

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:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>Septiembre 30, 2016</u>	<u>Diciembre 31, 2015</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con periodo de gracia de tres años.	Fija y variable Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	25,802,914	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 periodo de gracia de tres años.	Fija y variable Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	7,222,222	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 periodo de gracia hasta tres años.	Fija o variable	20,000,000	18,231,036	16,479,071
<u>Emisión pública 2007 (Resolución CNV316-07)</u>				

AKh

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

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	10,558,275	12,994,800
Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)				
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>11,081,078</u>	<u>11,014,266</u>
		<u>127,000,000</u>	<u>72,895,525</u>	<u>76,043,693</u>
Desglose: Vencimientos a un año			9,815,835	9,815,835
Vencimientos a más de un año			63,079,690	66,227,858
			<u>72,895,525</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:

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

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

interés por empezar.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

en la cual haya sido consignado el bono global. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la Fecha de Oferta, es decir el 16 de febrero de 2023. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de tres (3) años, posteriores a la Fecha de Oferta. Los Bonos durante los primeros tres (3) años a partir de la Fecha de Oferta devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer aniversario de la Fecha de Oferta, los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor (3) meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6.0%. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de establecer una tasa de interés máxima a esta emisión.

- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fidores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal bien son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante 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

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

nuevos Bonos Rotativos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades. Los Bonos Rotativos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono Rotativo le sea emitido a su nombre en forma física e individual.

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (c) 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.

(13) Fondo de Cesantía y Prima de Antigüedad

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

Al 30 de septiembre de 2016, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.586,314 (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/.825,143 (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 30 de septiembre de 2016, el Grupo mantenía contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.5,050,980 (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:

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

Notas a los estados financieros consolidados

	Septiembre 30, <u>2016</u>	Diciembre 31, <u>2015</u>
	Inmueble, mobiliario y equipo, neto	Inmueble, mobiliario y equipo, neto
Equipo pesado	9,517,110	7,018,931
Equipo rodante	622,325	416,769
Equipos menores	<u>0</u>	<u>84,329</u>
	10,139,435	7,520,029
Menos depreciación acumulada	<u>4,690,945</u>	<u>2,572,279</u>
	<u>5,448,490</u>	<u>4,947,750</u>

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

	Septiembre 30, <u>2016</u>	Diciembre 31, <u>2014</u>
Años terminados		
Menos de un año	1,338,035	1,835,523
Entre uno y dos años	2,685,892	1,596,173
Entre dos y tres años	2,341,109	1,266,326
Entre tres y cuatro	<u>626,829</u>	<u>182,629</u>
Sub-total	6,991,865	4,880,651
Menos cargos financieros	<u>(927,271)</u>	<u>(402,678)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>6,064,594</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:

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>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos de personal	4,048,651	3,770,970
Depreciación	1,339,918	1,365,585
Publicidad y promociones	623,047	620,974
Servicios públicos	737,866	918,172
Reparaciones y mantenimiento	1,035,720	1,147,350
Gastos bancarios	114,210	63,590
Alquileres	241,530	216,758
Gastos legales y notariales	1,068,574	841,055
Impuestos	364,059	340,708
Seguridad	386,129	462,181
Cuentas incobrables	22,508	9,627
Comisión de tarjetas	76,346	83,542
Seguros	59,695	67,681
Servicios profesionales	991,399	1,054,940
Gastos de oficina	102,201	116,809
Gastos de viaje y viáticos	162,494	186,012
Combustible y lubricantes	57,684	74,187
Capacitación y entrenamiento	39,143	41,416
Fiestas y agazajos	63,839	21,663
Cuotas y suscripciones	24,434	19,708
Donaciones	151,333	145,015
Atenciones y cortesías	41,360	38,764
Decoraciones	18,169	35,951
Servicios de internet	94,530	85,801
Supplies	70,714	80,788
Gas licuado	67,627	64,630
Franquicia	97,608	96,725
Otros	138,011	192,325
	<u>12,238,798</u>	<u>12,162,927</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	2,906,956	2,639,769
Décimo tercer mes	266,193	243,248
Vacaciones	324,206	299,511

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

Notas a los estados financieros consolidados

Gastos de representación	248,613	256,031
Participación y otros incentivos	702,876	653,094
Comisiones	1,065	6,300
Seguro social	523,686	484,095
Prima de antigüedad	79,082	73,084
Seguro de vida y hospitalización	107,844	96,049
Otras	<u>252,209</u>	<u>277,564</u>
	<u>5,412,730</u>	<u>5,028,745</u>

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016, el Grupo mantenía 385 empleados permanentes (2015: 378 empleados).

Al 30 de septiembre de 2016, el gasto de personal por B/.5,412,730 (2015: B/.5,028,745) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,364,079 (2015: B/.1,257,775) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.4,048,651 (2015: B/.3,770,970).

(17) Otros ingresos Operacionales

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera.

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2016</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2015</u>
Otros ingresos	<u>356,109</u>	<u>17,895</u>

Al 30 de septiembre 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%.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

Precio de Transferencia

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

Tal como se indica en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el periodo 2016, la Compañía no llevo a cabo transacciones con entidades

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

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 30 de septiembre de 2016 y 2015, 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 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

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

	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.

1

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

Notas a los estados financieros consolidados

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
POR EL PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

	Vivienda		Hoteles		Locales Comerciales		Consolidados	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Ventas de bienes y servicios	82,679,957	65,957,791	5,904,691	5,812,284	252,766	235,372	88,837,414	72,005,447
Costo de las ventas	51,858,108	42,250,036	1,961,634	1,831,467	0	0	53,819,742	44,081,503
Ganancia bruta en ventas	30,821,849	23,707,755	3,943,057	3,980,817	252,766	235,372	35,017,672	27,923,944
% de costo sobre ventas	63%	64%	33%	32%	0%	0%	61%	61%
Otros ingresos de operaciones	556,103	180,570	302,902	293,106	0	0	859,005	473,676
Gastos de ventas, generales, administrativos y afiliadas	7,857,662	7,502,452	4,222,429	4,568,087	158,707	92,388	12,238,798	12,162,927
Utilidad en operaciones	23,520,290	16,385,873	23,530	(294,164)	94,059	142,984	23,637,879	16,234,693
Costos financieros	(812,198)	(685,238)	(402,256)	(301,770)	(766)	(778)	(1,215,220)	(987,786)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	22,708,092	15,700,635	(378,726)	(595,934)	93,293	142,206	22,422,659	15,246,907
Impuesto sobre la renta, estimado	1,437,665	1,074,704	0	0	23,323	35,552	1,460,988	1,110,256
Utilidad neta	21,270,427	14,625,931	(378,726)	(595,934)	69,970	106,654	20,961,671	14,136,651
	Vivienda		Hoteles		Locales Comerciales		Consolidados	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Total activos	222,378,094	198,587,777	34,530,296	36,847,881	14,595,637	12,927,492	271,504,027	248,363,150
Total pasivos	123,418,047	112,769,478	23,571,760	24,342,775	8,010,127	6,208,475	154,999,934	143,320,728

(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.

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

(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 (FECI): 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

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

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

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 refieren principalmente a los clientes de viviendas del Grupo. Los clientes que se clasifican como de "alto riesgo" se colocan en una lista de clientes 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	Septiembre 30, <u>2016</u>	Diciembre 31, <u>2015</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	15,072,356	15,148,903
Servicios de hotelería	<u>806,610</u>	<u>731,409</u>
	<u>15,878,966</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:

	Septiembre 30, <u>2016</u>	Diciembre 31, <u>2015</u>
Saldo al inicio del año	85,892	869,594
Provisión del año	22,508	12,838
Escisión	0	(784,859)
Cargos contra la provisión	<u>(15,220)</u>	<u>(11,681)</u>
Saldo al final del año	<u>93,180</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.

(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


Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(iv) Riesgo de mercado

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



SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 30 de septiembre de 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	5,221,545		5,221,545	4,855,614	119,078	246,853
Depósito a plazo fijo	4,118,333		4,118,333	0	0	4,118,333
Cuentas por cobrar:						
Clientes	15,878,966		15,878,966	15,072,356	82,269	724,341
Hipotecas	1,335		1,335	1,335	0	0
Compañías afiliadas	29,592,967	(19,114,931)	48,707,898	41,539,880	1,092,839	6,075,179
Partes relacionadas	334,348		334,348	333,548	0	800
Varios	902,403		902,403	899,727	120	2,556
	46,710,019	(19,114,931)	65,824,950	57,846,846	1,175,228	6,802,876
Menos reserva para cuentas incobrables	93,180		93,180	0	9,216	83,964
Total de cuentas por cobrar, neto	46,616,839	(19,114,931)	65,731,770	57,846,846	1,166,012	6,718,912
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	12,405,620		12,405,620	12,405,620	0	0
Costo de construcciones en proceso	66,452,232		66,452,232	66,452,232	0	0
Terrenos	84,401,287		84,401,287	84,401,287	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	307,445		307,445	307,445	0	0
Otros	276,855		276,855	0	153,442	123,413
Total de inventarios	163,843,439	0	163,843,439	163,566,584	153,442	123,413
Inversiones en Bonos y acciones, neto	192,587	(16,620,000)	16,812,587	16,812,587	0	0
Gastos pagados por adelantado	2,364,591		2,364,591	2,065,998	106,054	192,539
Propiedades de inversión, neto	14,424,440		14,424,440	14,424,440	0	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	72,105,423	1,150,000	70,955,423	37,793,249	9,713,890	23,448,284
Menos depreciación acumulada	39,000,705		39,000,705	26,629,201	3,621,060	8,750,444
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	33,104,718	1,150,000	31,954,718	11,164,048	6,092,830	14,697,840
Depósito en garantía	703,487		703,487	694,172	0	9,315
Otros activos	914,048		914,048	710,683	81,055	122,310
	271,504,027	(34,584,931)	306,088,958	272,140,972	7,718,471	26,229,515

AKM

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, continuación

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera, Continuación

(Expresado en balboas)

<u>Pasivo y patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Préstamos por pagar	50,670,498		50,670,498	50,670,498	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	4,296,441		4,296,441	3,980,397	125,456	190,588
Compañías afiliadas	10,643,667	(19,114,931)	29,758,598	16,997,258	109,026	12,652,314
Dividendos por pagar	3,966,967		3,966,967	3,966,266	0	701
Otras	339,663		339,663	0	83,652	256,011
Total de documentos y cuentas por pagar	19,246,738	(19,114,931)	38,361,669	24,943,921	318,134	13,099,614
Gastos acumulados por pagar	1,327,389		1,327,389	1,024,743	421,290	181,356
Ingresos diferidos	48,311		48,311	5,703	0	42,608
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	14,877		14,877	14,877	0	0
Depósitos de clientes	5,050,980		5,050,980	5,005,337	41,568	4,075
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	6,064,594		6,064,594	6,006,309	58,285	0
Bonos por pagar	72,576,547		72,576,547	72,576,547	0	0
Total del pasivo	154,999,934	(19,114,931)	174,114,865	160,247,935	539,277	13,327,653
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	115,626,663		115,626,663	111,025,607	(2,820,806)	7,421,862
Total del patrimonio de los accionistas	116,504,093	(15,470,000)	131,974,093	111,893,037	7,179,194	12,901,862
	271,504,027	(34,584,931)	306,088,958	272,140,972	7,718,471	26,229,515

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016

(Expresado en balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Ventas netas:						
Viviendas	64,698,198		64,698,198	64,698,198	0	0
Terrenos	18,234,525		18,234,525	18,234,525	0	0
Viveres y bebidas	612,500		612,500	0	612,500	0
Hotelería	5,292,191		5,292,191	0	1,341,852	3,950,339
Total de ventas netas	88,837,414	0	88,837,414	82,932,723	1,954,352	3,950,339
Costo de las ventas:						
Viviendas	48,364,525	0	48,364,525	48,364,525	0	0
Terrenos	3,493,583		3,493,583	3,493,583	0	0
Viveres y bebidas	246,746		246,746	0	246,746	0
Hotelería	1,714,888		1,714,888	0	477,576	1,237,312
Total de costos de las ventas	53,819,742	0	53,819,742	51,858,108	724,322	1,237,312
Ganacia bruta en ventas	35,017,672	0	35,017,672	31,074,615	1,230,030	2,713,027
Otros ingresos (egresos) de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	370,210	(32,335)	402,545	119,236	0	283,309
Ingresos por Alquiler	132,686		132,686	132,686	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	356,109		356,109	336,516	3,260	16,333
Total otros ingresos de operaciones	859,005	(32,335)	891,340	588,438	3,260	299,642
Gastos generales y administrativos	11,991,202	0	11,991,202	7,896,458	1,482,896	2,611,848
Egresos compañías afiliadas	247,596	(32,335)	279,931	247,596	22,089	10,246
Utilidad en operaciones	23,637,879	0	23,637,879	23,518,999	(271,695)	390,575
Costos de financiamientos, neto:						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	154,335		154,335	1,717	0	152,618
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(633,390)		(633,390)	(559,913)	(1,767)	(71,710)
Intereses pagados sobre bonos	(532,800)		(532,800)	(93,325)	0	(439,475)
Amortización de costo de emisión de bonos	(203,365)		(203,365)	(203,365)	0	0
Total de costos financieros, neto	(1,215,220)	0	(1,215,220)	(854,886)	(1,767)	(358,567)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	22,422,659	0	22,422,659	22,664,113	(273,462)	32,008
Impuesto sobre la renta	1,460,988		1,460,988	1,460,988	0	0
Utilidad (pérdida) neta	20,961,671	0	20,961,671	21,203,125	(273,462)	32,008
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	104,164,992		104,164,992	99,322,482	(2,547,344)	7,389,854
Dividendos declarados	(9,500,000)		(9,500,000)	(9,500,000)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	115,626,663	0	115,626,663	111,025,607	(2,820,806)	7,421,862

OKH



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 30 de septiembre de 2016 el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Dieciocho Millones Doscientos Treinta y Un Mil Treinta y Cinco Dólares con 70/100 (US\$ 18,231,035.70) de la Serie A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K y L (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
 - A. Primera Hipoteca y Anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de fincas a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de 33 fincas propiedad de la Emisora y sobre 4 fincas propiedad de Caribbean Franchise Development Corp., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante: (i) Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010, adicionada mediante Escritura Pública No. 27,234 de 21 de diciembre de 2010, ambas inscritas el 22 de diciembre de 2010, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1896648; (ii) Escritura Pública No. 1,065 de 18 de enero de 2011, inscrita el 14 de febrero de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1926312; (iii) Escritura Pública No.10,606 del 23 de mayo de 2011, inscrita el 4 de julio de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2001627; (iv) Escritura Pública No. 14,135 de 5 julio de 2011, adicionada mediante Escritura Pública No.17,281 del 8 de agosto de 2011, inscrita el 25 de agosto de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2033392; (v) Escritura Pública No. 23,573 de 2 de octubre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 24,708 del 11 de Octubre de 2012, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2283520 de la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá; y, (vi) Escritura Pública No. 25, 367 de 18 de septiembre de 2013 adicionada mediante Escrituras Públicas No. 26, 849 de 3 de octubre de 2013 y No. 28, 476 de 17 de octubre de 2013, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2492726.

MMG TRUST (PANAMA), S.A.

MMG Tower, 24th Floor
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Panama City, Republic. of Panama
P.O. Box 0823-01358 Plaza Concordia

info@mmgtrust.com

www.mmgtrust.com



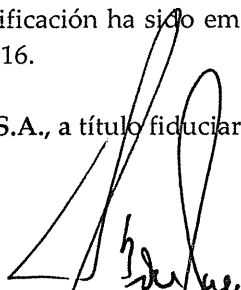
MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

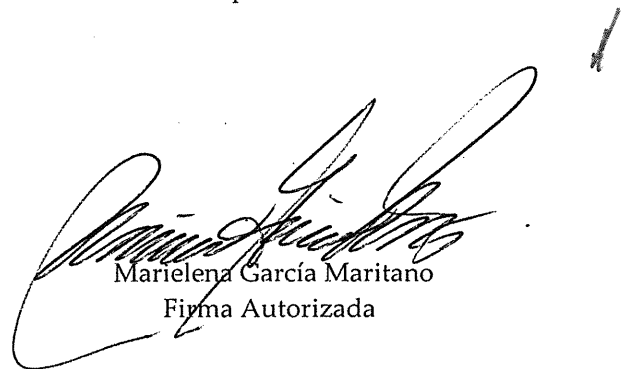
- MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorga su consentimiento para que la Emisora segregue y cancele parcialmente el gravamen hipotecario y anticrético sobre varios globos de terreno de la Finca 239266, quedando el resto libre de la Finca gravada con primera hipoteca y anticresis. Igualmente ha otorgado su consentimiento para que la Emisora segregue un grupo de lotes de la Finca 239266, manteniéndose el gravamen hipotecario y anticrético sobre tales lotes.
 - La sumatoria del valor de mercado de las fincas dadas en hipoteca cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
- B. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veintitrés millones cuarenta y nueve mil setecientos dieciocho dólares con 68/100 (US\$ 23,049,718.68).
4. Al 30 de septiembre de 2016 la cobertura del fideicomiso de garantía es de 126.4%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 24 de octubre de 2016.

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada

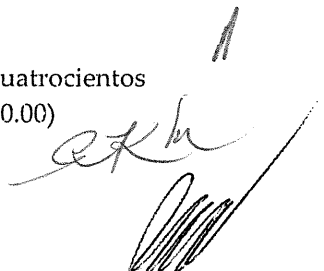


CERTIFICACIÓN

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

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

1. Que al 30 de septiembre 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, D y F (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
 - A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre una (1) finca de propiedad de Viviendas Funcionales S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública No. 31,909 de 21 de diciembre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 396 de 3 de enero de 2013, ambas inscritas el 4 de enero de 2012, y sobre doce (12) fincas de propiedad de Desarrollos Castilla S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública 602 de 26 de enero de 2015, inscrita el 12 de febrero de 2015.
 - MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorga su consentimiento para que la Emisora segregue y cancele parcialmente el gravamen hipotecario y anticrético sobre varios globos de terreno de la Finca 399522, quedando el resto de la finca 399522 gravado con primera hipoteca y anticresis.
 - 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 Cuatrocientos Setenta y Seis Mil Seiscientos Mil Seiscientos Dólares con 00/100 (US\$476,600.00)


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



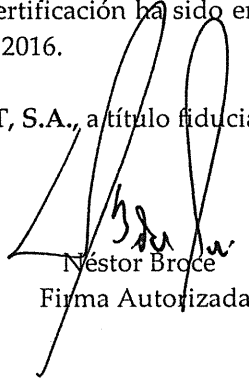
MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de Veintiséis Millones Trescientos Veinticuatro Mil Novecientos Veintisiete Dólares con 79/100 (US\$ 26,324,927.79).
4. Al 30 de septiembre de 2016 la cobertura del fideicomiso de garantía es de 126%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 24 de octubre de 2016.

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada

OKH



CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

1. Que, el 22 de noviembre de 2006, SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), realizó una Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.
2. Que dicha Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006.
3. Que la Superintendencia de Mercado de Valores aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007.
4. Que la Superintendencia de Mercado de Valores aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
5. Que, al 30 de septiembre de 2016 el saldo de los Bonos Emitidos y en Circulación fue de USD11,081,078.62 y que los mismos estaban garantizados según el detalle que a continuación presentamos:

Bonos emitidos y en circulación	USD11,081,078.62
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	USD13,851,348.28

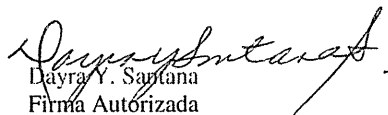
Garantía

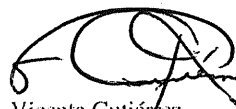
Valor de los Bienes dados en Garantía	Valor de Mercado
	USD
Bienes Inmuebles*	14,775,000.00
Cuenta Ahorro Banistmo S.A.	<u>226,000.11</u>
Total del Valor de los Bienes dados en Garantía	USD15,001,000.11

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

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 04 de octubre de 2016.


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada


Vicente Gutiérrez
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 30 de septiembre 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; 475916; 475923; 30127052	Proyecto Ciudad del Lago, Pacora, Panamá	\$ 5,758,787.88
	Total	\$ 20,452,261.88
	Saldo emitido y en circulación	\$ 10,558,275.00
	Cobertura actual	193.71%
* 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\$10,558,275.00 y por tanto la cobertura es de 193.71%

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

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\$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 30 de septiembre 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

