



SMU 29MAR'18AM11:28

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

FORMULARIO IN-A

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: 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.

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Vía España y Calle 50 en la ciudad de Panamá, su apartado postal es 0823-05416, Zona 7, Teléfono 302-5464; Fax 263-6547; página en internet www.unesa.com; correo electrónico: vespinos@unesa.com

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

I. PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

La Sociedad denominada Compañía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue constituida mediante la Escritura Pública Número 5480 del 28 de octubre de 1966, otorgada ante la Notaría Cuarta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al tomo 572, folio 1, asiento 118040.

A partir del 21 de mayo 2003 entró en vigencia el convenio de fusión por absorción celebrado entre las afiliadas Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Compañía Administradora Sucasa, S. A. y Constructora Coamco, S. A., todas bajo control común de Unión Nacional de Empresas, S. A. El convenio fue inscrito mediante la Escritura Pública No.4436 del 26 de marzo de 2003.

El 30 de junio de 2005, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 99% de las acciones de Hoteles del Caribe, S. A. y se incluye en los estados financieros consolidados como subsidiaria.

A partir del 8 de noviembre de 2005 entró en vigencia el convenio de fusión por absorción celebrado entre las afiliadas Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Alquileres Coamco, S. A. ambas bajo el control común de Unión Nacional de Empresas, S. A. El convenio fue inscrito mediante la Escritura Pública No.14911 del 26 de octubre de 2005.

Durante el año 2008, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 100% de las acciones de Sanno Investors Ltd. que poseía su otra subsidiaria Hoteles del Caribe, S. A.

A inicio del año 2012, inicio operaciones el Restaurante Mexicano en Marbella. Esta operación fue escindida a otra compañía del Grupo, Caribbean Franchise Development Corp, a partir del año 2014, como un proceso de reestructuración de las unidades de negocios.

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantenía el segmento de la operación de Alquiler y Venta de equipo. Con fecha efectiva el 26 de diciembre de 2014, la Junta de Accionistas del Grupo acordó escindir esta actividad de negocio a otra compañía del Grupo UNESA, a partir del 1 de enero de 2015, como un proceso de reestructuración de las unidades de negocios.

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo mantenía el segmento de la operación de Alquiler de Locales Comerciales. La Junta Directiva de Accionistas del Grupo acordó escindir esta actividad de negocio a otra compañía del Grupo UNESA, a partir del 1 de enero de 2016, como un proceso de reestructuración de las unidades de negocio.

B. Pacto Social y Estatuto

1. No hay estipulaciones con uno o más de sus directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.
2. Con relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores, no hay cláusulas del pacto social o de los estatutos con relación: (a) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; (b) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; (c) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; y (d) número de acciones, si hay alguno, requeridas para ser director o dignatarios.
3. No hay acción necesaria para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones que sean más exigentes que las requeridas por la Ley.
4. Las asambleas generales anuales y las asambleas extraordinarias, se convocan en conjunto con las celebradas por Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias. Se realiza una asamblea anual y las extraordinarias cuando pueden ser convocadas por el Presidente o Junta Directiva, como también cuando así lo soliciten los accionistas que sea dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto.
5. No hay limitación en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto.
6. No hay cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.
7. No hay condiciones impuestas por el pacto social sobre modificaciones al capital que sean más rigurosas que las requeridas por Ley.

C. Descripción del Negocio

1. Giro Normal de Negocios. Se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de viviendas y la industria de hotelería.
2. Descripción de la Industria. Se desarrolla dentro de la industria de construcción de viviendas. En esta industria se compite en: precio, calidad y servicio. En la industria de turismo, es una actividad que ha tenido un crecimiento sostenido durante los últimos cinco años y se basa en la captación de visitantes al hotel.
3. Mercados en que compite. Compite en el mercado de viviendas para grupos familiares de ingresos medio-bajo y medio-medio, principalmente ubicadas en las afueras de la ciudad de Panamá. En el mercado de captación de turismo de tipos hoteles de la Franquicia Hotel Country In.
4. Estaciones climáticas que afectan el negocio y fuentes, disponibilidad y precio de la materia prima. Ninguna.
5. Canales de Mercadeo y Métodos de Venta. La compañía como promotora de ventas se encarga de promocionar las unidades de vivienda a los futuros clientes. La compañía reconoce como ingreso, para fines de estados financieros, la venta de unidades de vivienda sobre la base del método de acumulado, siempre y cuando sus clientes llenen los requisitos siguientes: la firma del contrato, de compra-venta, la cancelación del abono inicial y la carta de compromiso bancario emitida por el remanente de la deuda. La compañía para sus otras actividades mantiene su departamento de ventas para la captación del turista visitante.
6. Dependiente de licencias o patente, industriales, comerciales o contratos financieros o de nuevos procesos de manufacturación, cuando sean significativos para el negocio. Se mantiene la Franquicia de Hotel Country Inn & Suites.
7. Bases de declaración acerca de su posición competitiva. La Compañía tiene más de 40 años de estar en el desarrollo de proyectos de viviendas. El nombre "SUCASA" está posicionado en la mente de los panameños. En la hotelería ha sido acogido muy bien la Franquicia Country Inn & Suites.
8. Regulaciones públicas importantes. Ninguna.
9. Tributos.
Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año presentado, de acuerdo a regulaciones vigentes. Además, la Compañía está sujeta a revisión por las autoridades fiscales sobre el cumplimiento sobre la ley del impuesto sobre transferencia de bienes muebles y la ley de timbres.
Impuesto sobre dividendos. De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las utilidades retenidas de las sociedades anónimas en la República de Panamá, están sujetas a un impuesto sobre dividendos de 10% al momento de la declaración del dividendo.
10. Litigios Legales
Véase sección de Información Relevante

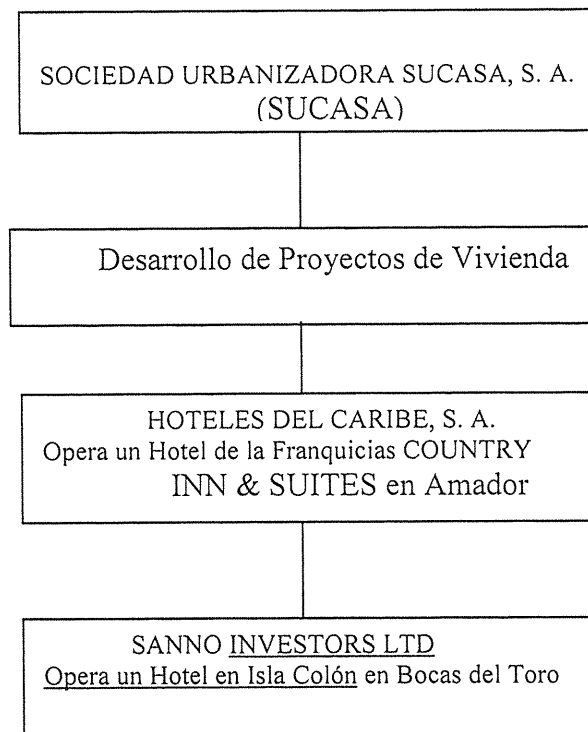
Construcción y Venta de Viviendas

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida como SUCASA, es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde el año de 1967 a la construcción y venta de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos. En el año 2017 la actividad de venta de viviendas representó el 93.32% del total de los ingresos de SUCASA. Al 31 de diciembre del año 2017, el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 241,503,731, y los pasivos acumulados a esa fecha sumaban B/. 114,285,112.

Hotelería

Hoteles del Caribe, S.A. tiene la representación para la operación en la República de Panamá de los hoteles de la cadena norteamericana Country Inns & Suites. El hotel que está ubicado en el sector de Amador, donde también funciona un restaurante Friday's, inició operaciones en el mes de septiembre del año 2001. En el mes de noviembre de 2012 se completó la construcción de un nuevo anexo al Hotel de Amador correspondiente a una torre con facilidades de salones, comedor y 96 habitaciones adicionales. En el mes de junio del año 2008 inició operaciones el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón, en Bocas del Toro. Este hotel no opera bajo la cadena de Country Inns & Suites. En el año 2017 los ingresos de los hoteles representaron el 6.68% de los ingresos totales de SUCASA. Al 31 de diciembre del año 2017 el total de los activos reflejados en esta actividad era de B/. 31,753,019, y los pasivos sumaban B/. 26,314,919.

D. Estructura Organizativa



E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos del Grupo SUCASA tenían un valor de B/. 109.9 millones al 31 de diciembre de 2017, menor a lo que reflejamos en diciembre 2016, que sumaba B/.111.2 millones. Durante el año 2017 no se realizaron inversiones en propiedades, ni equipos nuevos, por lo que su reducción se debió principalmente a las depreciaciones que se cargaron durante el año. Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

Propiedades de Inversión- Terrenos para el desarrollo de proyectos de vivienda B/.79,182,403.
Inmuebles, mobiliarios y equipos- para el desarrollo de actividades propias B/. 30,794,517.

Construcción y venta de viviendas: Tiene a su haber las instalaciones de SUCASA Casa Matriz ubicadas en la esquina de Calle 50 - Vía España, y equipos pesados, livianos y chicos para la construcción de viviendas.

Servicio de hotelería: Su principal activo son las instalaciones del Hotel Country Amador y del hotel "Playa Tortuga" ubicado en Isla Colón en Bocas del Toro.

F. Investigación y Desarrollo

Grupo SUCASA tiene su Departamento de Investigación y Desarrollo que se dedica primordialmente a efectuar estudios para la ubicación de nuevas áreas o terrenos para la construcción de nuevos proyectos de viviendas, además de definir el nivel social de los proyectos a desarrollar.

G. Información sobre Tendencias

Durante el año 2017 se estima que la economía panameña tuvo un crecimiento de 5.4%, superior al del año anterior. En el año 2012 el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento real de 9.2%, el cual se redujo al 6.6% en el 2013; bajó a 6.1% para el 2014; disminuyó al 5.8% en el 2015; se redujo a 4.6% en el 2016; y aumentó en 5.4% en el 2017. Estos indicadores reflejan que el crecimiento económico se estuvo desacelerando en los últimos años, afectado tanto por factores internos como externos, pero luego de la terminación de la ampliación del Canal la tendencia ha cambiado. La tasa de inflación se estima en 0.9% para el año 2017, comparada con la del año anterior que fue de 0.7%. La tasa de inflación ha estado aumentando levemente durante los últimos tres años. La tasa de desempleo durante el año 2017 se ubicó en el 6%, superior a la del año anterior que fue del 5.5%, y más alta que la del año 2015 que era de 5.1%. Los economistas opinan que para mantener una tasa de desempleo baja, se requiere que el Producto Interno Bruto no crezca menos del 6% durante el año.

Las actividades que impulsaron el crecimiento del P.I.B. durante el año 2017 fueron el Transporte Almacenamiento y Comunicación (11.8%); Construcción (9.2%); y explotación de Minas y Canteras (9.2%). En el sector de Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones sobresale la actividad del Canal ampliado, con un incremento en peajes y toneladas métricas (25.6%). El crecimiento de la Construcción fue impulsado por la ejecución de importantes proyectos, tanto públicos como privados, tales como: la ejecución de la línea 2 del Metro; el tercer puente sobre el canal; la Mina de Cobre en Donoso; y la Planta de Gas Natural en Colón.

Las perspectivas de la economía panameña se ven positivas a corto plazo. Entre los temas favorables se destacan la relación económica con China, así como la aprobación por el gobierno de la Estrategia Logística Nacional a 2030, que promoverá la inversión internacional en Panamá en el sector de la logística y el transporte. Además, hay proyectos por desarrollar que apoyarían el crecimiento económico, tales como, la Cuarta Línea de Transmisión Eléctricas; la finalización de la Hidroeléctrica Chan II; el Cuarto Puente sobre el Canal; y la Línea 3 del Metro/Panamá Oeste.

Nuestro crecimiento económico se también se beneficiará resultado de que las economías a nivel mundial mejorarán, lo cual crea mayor demanda para nuestros productos y servicios. Según la CEPAL se espera que la economía mundial se incremente en 3% durante el año 2018. Se estima que los países de América del Sur crecerán al 2%, comparado con el 0.8% registrado en el 2017, y Centroamérica registrará un crecimiento de 3.6%, por encima del 3.3% de 2017.

Se estima que el Producto Interno Bruto real crecerá en 5.6% para el año 2018; la tasa de inflación será de 1.5%; y el desempleo se ubicará en 5.9%. No todas las actividades económicas reflejarán igual crecimiento durante el año 2018, lo cual dependerá de las situaciones coyunturales que afecten a cada una de ellas.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2017, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.47 (activo circulante / pasivo circulante), inferior al año anterior que fue de 1.65. Al cierre del año 2017 el Capital de Trabajo sumaba B/. 38,020,318, inferior al del año anterior que era de B/.41,640,942. Esta situación refleja un aumento en los saldos de las cuentas por pagar a nuestros proveedores, y en los préstamos bancarios por pagar. Durante el año 2017 la entrega de viviendas se redujo, incrementando el inventario de viviendas terminadas al 31 de diciembre. Al no lograrse entregar todas las viviendas vendidas, no se pudo cancelar los financiamientos interinos correspondientes, por lo que la deuda bancaria a corto plazo no se pudo reducir.

Al 31 de diciembre 2017 el total del Activo Circulante sumaba B/. 118,149,278, superior al año anterior que era de B/. 105,692,897, aumento resultado principalmente del incremento en los costos de las construcciones en proceso, y del inventario de viviendas terminadas. El efectivo y los depósitos a plazo, también se redujeron durante el año 2017, resultado de la estrategia financiera de utilizar recursos propios para financiar parcialmente nuestras necesidades de Capital de Trabajo, en lugar de incrementar la deuda.

El Pasivo Circulante al 31 de diciembre de 2017 sumaba B/. 80,128,960, superior al del año anterior que era de B/. 64,051,955. Este incremento refleja aumentos en los prestamos bancario, valores emitidos a corto plazo, y en las cuentas por pagar durante el año 2017, resultado de los financiamientos de las construcciones en proceso y el incremento en los valores de las viviendas terminadas.

Durante el año 2017 no se hicieron inversiones importantes en propiedades, ni en compra de terrenos. Al 31 de diciembre del año 2017 manteníamos en Efectivo y Depósitos a Plazo, la suma de B/. 4,246,509.

Los índices de liquidez de SUCASA continúan siendo muy positivos al 31 de diciembre de 2017, y no prevemos situaciones adversas, a corto o mediano plazo, que pudieran afectarlos en forma importante.

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre del 2017 el valor total del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 132,656,719 millones reflejando un incremento del B/. 8,631,709 (6.96%) sobre el año anterior, que era de B/. 124,025,010. Lo anterior es resultado del incremento en las utilidades retenidas del Grupo, que aumentaron en B/. 8.6 millones, las cuales reflejan las ganancias netas de SUCASA menos los dividendos pagados a los accionistas durante el año.

Para no afectar la liquidez de la empresa, la empresa financia con capital propio la compra de activos que no generan flujo de caja a corto plazo, como es el caso de los terrenos que se van a desarrollar en el futuro. Durante el año 2017 no se realizaron inversiones importantes en este tipo de activos.

El Grupo SUCASAS tenía en diciembre 2017 activos por un valor de B/. 273,256,750 millones, lo cual representó un aumento de B/. 7,376,997 millones (2.77%) al compararlo con diciembre del 2016, cuando sumaban B/. 265,879,753. millones. El incremento en los activos durante el año 2017 refleja el aumento del inventario de viviendas terminadas y las construcciones en proceso. Estos aumentos fueron financiados con recursos propios, y los flujos de efectivo generado por las actividades de la empresa. Durante el año 2017 el efectivo y los depósitos bancarios se redujeron en B/. 5,815,918; las cuentas por cobrar se disminuyeron en B/. 5,370,902; el total de los inventarios creció en B/, 19,897,887 impulsado

por el incremento en las viviendas terminadas y las construcciones en proceso; y el valor de las propiedades de inversión, equipos, y mobiliarios disminuyeron en B/. 1,277,205.

Los pasivos totales sumaron B/. 140,600,031 al 31 de diciembre de 2017, reflejando una leve disminución de B/. 1,254,712 (0.88%) comparados con los del año anterior, que eran de B/. 141,854,743. Estos resultados reflejan que durante el año 2017 no se hicieron inversiones importantes en propiedades y terrenos, que hubieran requerido financiamientos adicionales.

La razón deuda/patrimonio a diciembre 2017 fue de 1.06, levemente inferior al año anterior 2016 por 1.14, lo cual refleja la solidez financiera del Grupo SUCASA.

C. Resultado de las Operaciones

Los ingresos totales del grupo SUCASA para el año 2017 ascendieron a la suma de B/. 99,504,970, lo cual representó una disminución de 19.53% al compararlos con los del año anterior que sumaron B/. 123,654,130. Al igual que el año anterior, las actividades relacionadas con la construcción y venta de Viviendas fueron las que mayores ingresos tuvieron. El 92.98% de los ingresos de SUCASA durante el año 2017 correspondieron a Venta de viviendas. Durante el año 2017 los ingresos de Hoteles se redujeron.

Durante el año 2017 las utilidades netas totales, después de impuestos, fueron de B/. 20,131,709, lo cual representó una reducción de B/. 8,350,879 (29.32%) comparadas con las del año anterior, que ascendieron a la suma de B/. 28,482,588. Esta disminución en las utilidades del Grupo, es el resultado de la baja en la venta de viviendas, el incremento en las pérdidas de los hoteles, y por una reducción en los márgenes operativos de la Unidad de Viviendas.

Las utilidades netas de las actividades de SUCASA representaron el 20.23% de los ingresos totales del año 2017, lo cual representó una disminución en el margen del 2.8%, al compararlo con el año anterior que era del 23.03%. Los márgenes de la unidad de Vivienda se afectaron por una reducción en sus ingresos y un aumento en sus costos de materiales.

Construcción y venta de viviendas

En el año 2017 el valor total de las viviendas vendidas por SUCASA fue de B/. 91,210,886, lo cual representó una disminución de B/. 23,264,071, o sea del 20.32%, al compararlo con lo vendido el año anterior, que ascendió a B/. 114,474,957. Se consideran viviendas vendidas aquellas que logran entregarse durante el año. En los últimos años la entrega de viviendas se ha afectado debido a atrasos que se ha dado en el otorgamiento de permisos, y aprobaciones, requeridos de parte de las autoridades municipales y gubernamentales correspondientes.

El número de viviendas vendidas durante el año 2017 sumaron 1,046 unidades, lo cual representó una disminución de 606 casas sobre la cantidad vendida el año anterior, que sumaron 1,652 unidades. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2017 fue de B/. 87,200, lo cual representó un aumento de 25.84% al compararlo con el valor promedio de las unidades vendidas durante el año anterior, que fue de B/. 69,295. El incremento que se está dando en el valor de los terrenos; materiales de construcción; y mano de obra, está afectando el costo promedio de las viviendas, por lo que el valor de las viviendas ha aumentado. Durante el año 2017 construimos viviendas con valores entre los B/. 40,000 y hasta B/. 189,000, 14 proyectos diferentes ubicados en la provincia de Panamá.

SUCASA continúa concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja la mayor demanda. El 97% de las viviendas vendidas en el año 2017, correspondiente a 1014 unidades por un valor de B/. 85,123,000, tenían precios menores de los B/. 120,000. Solo el 3% de las unidades vendidas, por un valor de B/. 6,088,000, correspondieron a viviendas más caras. El 15% de las viviendas vendidas durante el año 2017 tenían precios menores a los B/. 50,000. Sin embargo, el valor de estas ventas ascendió a B/. B/. 6,541,000, lo cual representó el 7%

del total vendido durante ese año. El 32% de las unidades de viviendas vendidas en el 2017 tenían precios entre los B/. 50,001 - B/. 80,000, y sumaron B/. 23,591,000, equivalente al 26% del total del valor de las ventas. El 50 % de las unidades vendidas durante el año 2017 tenían precios entre los B/ 80,001 - B/. 120,000, y sumaron B/. 54,990,000 equivalente al 60% del valor de las ventas de 2017. Y el 3% de las unidades vendidas que tenían valores superiores a los B/. 120,000, sumaron B/. 6,089,000, equivalente al 7% del valor total de las ventas del año 2017,

Al 31 de diciembre del 2017 el valor de nuestros terrenos era de B/. 83,065,341, muy similar al del año anterior que era de B/. 83,747,782, lo cual incluye los que están en desarrollo (B/. 3.8 millones) y los que se mantienen en inventario para futuros desarrollos (B/. 79.2 millones). SUCASA reconoce la importancia que tiene la actividad de construcción y venta de viviendas para el mantenimiento de los niveles de rentabilidad proyectados por el Grupo. Para asegurar el crecimiento continuo de las actividades de SUCASA, estamos invirtiendo sumas importantes de dinero en la adquisición de terrenos para el desarrollo de futuros proyectos de viviendas. La empresa cuenta con un Departamento de Investigación y Desarrollo que se dedica a ubicar terrenos para adquirir, a fin de asegurar mantener los niveles de inventarios de terrenos requeridos para el desarrollo futuro de la actividad de construcción y venta de viviendas.

Durante el año 2017 la actividad de venta de viviendas tuvo una utilidad neta después de impuestos, de B/. 22,288,338, lo cual representó una disminución de 24.19% comparada con la del año el año 2016 que fue de B/. 29,399,627. En el año 2017 el margen de rentabilidad en la venta de viviendas fue de 24.44% menor al año anterior que era de 25.68%. Los márgenes de rentabilidad se afectan por el volumen de los ingresos, y los valores de las viviendas que se venden.

Hotelería

Los ingresos totales de los hoteles para el año 2017 ascendieron a B/. 6,524,176, una disminución de 13.54% al compararlos con los del año anterior, que fueron de B/. 7,545,821. La caída de los ingresos de nuestros hoteles se debe a dos razones. En primer lugar, la llegada de turistas se mantiene estática con niveles crecimiento mínimos, de 0.09% de enero a octubre, lo cual no es suficiente para ocupar la gran cantidad de habitaciones disponibles en el mercado. Esta situación obliga a los hoteles a reducir sus tarifas, a fin de lograr mantener niveles mínimos de ocupación, lo cual afecta los ingresos y la rentabilidad de la operación. En nuestro caso, la tarifa promedio de los hoteles se redujo en B/. 6, y la ocupación en 5. %, durante el año 2017. En segundo lugar, los ingresos disminuyeron debido a que a partir del mes de septiembre de 2017 se clausuraron algunos salones y habitaciones en el hotel de Amador, por trabajos de remodelaciones que se están desarrollando. Estas mejoras se realizan para adecuar el hotel a los requisitos de la cadena RADISSON, que es la nueva franquicia bajo la cual operará ese hotel próximamente. Se decidió hacer este cambio, para posicionarnos mejor para captar la gran cantidad de visitantes que se espera llegarán al área de Amador, al entrar en operación el nuevo Centro de Convenciones actualmente en construcción.

Para el año 2017 el nivel de ocupación de nuestro hotel ubicado en Amador fue de 63.4%, inferior al promedio del año anterior que fue de 66%. La ocupación promedio de nuestro hotel de Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colon en Bocas del Toro, fue del 48.4% en el 2017, más alta que la del año anterior que fue del 45.3%

Durante el año 2017 la operación de los hoteles produjo una pérdida de B/. 2,156,629, lo cual representó un incremento de 135.17 % sobre la del año anterior, que fue de B/. 917,039. Las utilidades se afectaron principalmente por la reducción en las tarifas, y por los trabajos de remodelación que se realizan en el hotel de Amador.

En el año 2017 los hoteles reflejaron un margen operativo negativo del 33.06%, superior al año anterior que fue del 12.15%

D. Análisis de Perspectivas

Se estima que el producto interno bruto (PIB) crecerá alrededor del 5.6% durante el año 2018, superior al año anterior, y muy positivo considerando el entorno internacional. Desde el año 2011 al 2017 el crecimiento del Producto Interno Bruto, se desaceleró afectado principalmente por factores externos. Durante esos años nuestro crecimiento ha sido impulsado por la demanda interna más que por la externa. Se estima que para el año 2018 el crecimiento será impulsado por el sector logístico, que refleja las actividades relacionadas con el Canal de Panamá; por las exportaciones de cobre; y por la inversión en bienes de capital, más que por el consumo privado.

La Construcción tuvo un crecimiento del 9.2% durante el año 2017. Se estima que para el año 2018 tendrá un crecimiento de 8.3% impulsado principalmente por el desarrollo de proyectos del sector público. Las construcciones del sector privado se desacelerarán tanto a nivel comercial, como residencial. En el mercado existe sobre oferta de locales comerciales, oficinas, residencias de playa, y casas de niveles altos. Sin embargo, todavía existe una demanda importante por viviendas con precios menores de los B/. 120,000, que es el mercado principal de SUCASA.

El sector de Hoteles y Restaurantes tuvo un crecimiento de 1.9% durante el año 2017, menor al del año anterior que fue de 2.2%. Se espera que esta situación mejore un poco durante el próximo año resultado de la campaña de promoción turística que desarrolla la Autoridad de Turismo; la llegada de visitantes chinos, luego de establecimiento de relaciones diplomáticas con dicho país; y la operación del nuevo centro de visitantes de Amador.

Durante el año 2018 se proyecta que la inflación se mantendrá baja, con un incremento en el índice de precios al consumidor de tan solo del 1.5%. La tasa de desempleo aumentará al 5.9%, lo cual todavía es positivo.

Los ingresos del Grupo SUCASA, provienen de la venta de viviendas y hoteles, actividades que están relacionadas con la construcción y el turismo. Por lo tanto, nuestros resultados pueden ser afectados por el desempeño de la industria de la construcción y el turismo a nivel nacional. Sin embargo, proyectamos para el Grupo SUCASA un crecimiento positivo para el año 2018, superior al del año anterior.

Es importante destacar que las proyecciones de Ingresos y Utilidades que estamos presentando para el año 2018, son estimaciones que pueden afectarse de no darse los ingresos proyectados en las diferentes actividades, resultado de cambios en las tendencias económicas; restricción de los mercados; incremento de costos; demoras en los trámites de los proyectos; limitaciones en los financiamientos; incremento de la competencia, y otras situaciones de índole política o de la naturaleza, tanto nacionales como internacionales, no contempladas al preparar nuestras proyecciones.

Considerando los resultados obtenidos durante el año 2017; las perspectivas de crecimiento económico que se proyectan a corto plazo; y las situaciones coyunturales que se están presentando en algunas actividades; estimamos que para el año 2018 los ingresos totales del Grupo SUCASA ascenderán a la suma B/. 131,014,690, lo cual representaría un incremento de 25.40% sobre los del año anterior. Los mayores ingresos del grupo proyectados para el año 2018 corresponderán a la Venta de Viviendas, y Hoteles.

La utilidad antes de impuestos para el año 2018 la proyectamos en B/. 36,168,950 lo cual de lograrse obtener representaría un incremento de 61.94% sobre la del año anterior, que fue de B/. 22,334,302. La utilidad después de impuestos para el año 2018 estimamos que podría ser de B/. 33,709,715, que representaría un incremento de 67.44% sobre las utilidades consolidadas de nuestras unidades de negocios correspondientes al año anterior, que ascendieron a B/. 20,131,709. Para nuestros análisis y proyecciones del año 2018, no estamos considerando ganancias extraordinarias por venta de terrenos u otros activos, por no ser actividades recurrentes. Las mayores utilidades proyectadas para el año 2018

corresponderán a la Venta de Viviendas. En el caso de las actividades de los Hoteles, proyectamos pérdidas el año 2018.

La utilidad neta, después de impuestos, proyectada para el año 2018 pudiera variar dependiendo de los resultados individuales de las diferentes unidades de negocios, considerando que algunas de las actividades que realizamos cuentan con algunos beneficios fiscales. En el caso de las viviendas el impuesto sobre la renta se reemplazó por una Tasa que se paga al momento de inscribirse la venta de la vivienda en el registro público. Tomando en cuenta esta situación, y las variantes en los ingresos de las actividades que cuentan con beneficios fiscales, estamos proyectando que la utilidad neta después de impuestos para el año 2018 sería de aproximadamente B/. 33,709,715.

Construcción y Venta de Viviendas:

Se estima que durante el año 2018 la demanda de viviendas para niveles económicos medios-bajos, se mantendrá alta. Nuestras proyecciones de construcción, y venta de viviendas, para el año 2018 se enfocan en estos segmentos económicos. Nos concentraremos en la construcción de viviendas con valores menores a los B/. 120,000. Sin embargo, ofreceremos algunas viviendas con precios superiores, dependiendo de su diseño y ubicación.

Para el año 2018 proyectamos vender viviendas por un valor de B/. 123,621,000, lo cual representaría un incremento de 35.53%, sobre lo vendido durante el año anterior, que ascendió a la suma de B/. 91,210,886. Estamos estimando que durante el año 2018 entregaremos las viviendas que teníamos terminadas en diciembre del año anterior, y que durante este año mejoraremos los tiempos de las aprobaciones y permisos requeridos por las entidades públicas, para poder entregar las viviendas.

A inicios del año 2018 desarrollábamos tres proyectos de viviendas ubicados en el sector norte de la provincia de Panamá; dos proyectos en el sector oeste; y tres proyectos en el sector este, donde ofrecíamos viviendas con valores entre B/. 40,000 a B/ 120,000. Además, estamos construyendo un Conjunto de Edificios en el sector de Hato Pintado de la ciudad de Panamá, cuyos apartamentos tienen un precio promedio de B/. 185,000, y un proyecto en el sector de las Cumbres, con viviendas de hasta B/. 198,000. Para el año 2018 se tiene programado el inicio de cinco nuevos proyectos de viviendas con valores entre los B/. 75,000 a B/. 120,000, ubicados en los sectores norte, este y oeste de la provincia de Panamá. Hacemos notar que los precios de las viviendas pueden variar de darse fluctuaciones importantes en los costos de los materiales y la mano de obra.

Con el fin de asegurar el futuro desarrollo de la actividad de venta de viviendas contamos con un inventario de terrenos por valor de B/. 83 millones, lo cual nos permitiría mantener el ritmo actual de nuestras construcciones de viviendas por varios años. Estimamos que durante los próximos cinco años estaremos construyendo 8,000 viviendas, con un valor aproximado de B/.600 millones.

Para el año 2018 estimamos una utilidad neta en la venta de viviendas de B/. 37,903,322, antes de impuestos, lo cual representaría un incremento de 54.77% comparadas con las del año anterior, que fueron de B/. 24,489,024. La utilidad neta, después de impuestos, la proyectamos en B/. 35,444,087 para el año 2018, lo cual representaría un aumento de 59.03% sobre la del año anterior que fue de B/. 22,288,338. Proyectamos que los márgenes netos de utilidades en las viviendas vendidas durante el año 2018, serán superiores a los del año anterior. Esto se debe a que la composición del valor de las viviendas que proyectamos vender en el 2018 será diferente, y el volumen de las ventas serán mayores, lo cual afecta los márgenes operativos.

Hotelería:

La situación de la actividad hotelera en el país continua muy difícil, y no se vislumbra que se mejore durante el año 2018. Se estima que la cantidad de turistas esperados no será suficiente para absorber el exceso de habitaciones hoteleras disponibles en la ciudad de Panamá. Sin embargo, en el área de Amador, donde tenemos un hotel operando, se está completando la construcción del nuevo Centro de Convenciones que al iniciar operaciones traerá gran número de visitantes al país. Siendo nuestro Hotel el

único ubicado actualmente en ese sector, tomamos la decisión de afiliarlo a la cadena "Radisson", que cuenta con gran reconocimiento internacional, y sería apropiado para el nivel de visitantes que asistirían al nuevo Centro de Convenciones de Amador. Estimamos que para mediados del año 2018 habremos completado las modificaciones requeridas por la franquicia, para que el Hotel se identifique como "Radisson".

Para el caso de nuestro Hotel ubicado en el Dorado, que es de un nivel más económico, se está negociando su afiliación a la cadena "Best Western" que es una marca muy reconocida en ese mercado. Considerando lo indicado anteriormente, proyectamos que los ingresos de nuestros hoteles para el año 2018 ascenderían a B/. 7,393,690, representando un incremento del 13.33% sobre los del año anterior que fueron de B/. 6,524,176.

Para el año 2018 estimamos una pérdida neta de B/. 1,734,472 en la operación de los hoteles, un poco menor a la del año anterior que fue de B/. 2,156,629.

Inversiones:

Los financiamientos requeridos para el año 2018 los estimamos en B/. 23,900,000. Esperamos invertir la suma de B/. 900,000 en la compra de nuevos terrenos, requeridos para completar nuestro inventario de terrenos disponibles. Actualmente, los terrenos que tenemos en inventario nos aseguran el crecimiento de la actividad de construcción, y venta de viviendas, proyectada a corto y mediano plazo. Para financiar el desarrollo del proyecto de edificios "Sabana Towers", que estamos construyendo en Hato Pintado, requerimos B/. 11,400,000. Para desarrollar los Centros Comerciales, y Mini Depósitos, proyectados requerimos la suma de B/. 11,300,000. En el año 2018 necesitamos B/. 300, para financiar remodelaciones que debemos realizar en Bocas del Toro..

En la medida que se realicen las inversiones proyectadas para el año 2018, estas serán financiadas mediante préstamos bancarios; emisiones de VCN's; y bonos; los cuales serían colocados a través de la Bolsa de Valores.

Nuestra estrategia financiera para el año 2018 busca continuar consolidando la posición líquida del Grupo SUCASA, para hacerle frente a cualquier situación no prevista que afecte a los mercados financieros, y mantener el índice deuda/capital por debajo de 1. Además, mantendremos el perfil de nuestra deuda a corto y largo plazo, dentro de los parámetros requeridos para no afectar nuestra calificación de riesgo. El grado de inversión que mantenemos, nos facilita el acceso a los financiamientos requeridos y nos reduce su costo.

Los cumplimientos de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno político, económico-financiero sea favorable, y que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del Grupo SUCASA sobre la tendencia de los negocios para el año 2018, y no como metas específicas por lograr.

INFORMACIÓN RELEVANTE:

Mediante la Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012, se exoneran del pago del impuesto de inmuebles hasta por 20 años en las mejoras declaradas para uso residencial con valores de hasta B/. 120,000; por 10 años las mejoras para uso residencial declaradas con valores entre los B/. 120,000 y hasta B/. 300,000. Las mejoras declaradas para uso residencial con valores superiores a B/. 300,000 estarán exoneradas del pago del impuesto de inmuebles por 5 años. Se beneficiarán de esta exoneración de los impuestos de inmuebles aquellas mejoras cuyos permisos de construcción se expidan a partir del 1 de enero de 2012. De acuerdo con la Ley No. 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. Según la última modificación aprobada en el año 2017, en el caso de viviendas con valores de hasta B/. 40,000, el subsidio estatal será igual a la tasa de referencia establecida para el cálculo de la tasa preferencial, por lo que el beneficiado no pagará intereses en el financiamiento de su vivienda. En el caso de viviendas con

valores entre B/. 40,000 y hasta B/. 120,000, el subsidio no podrá exceder del 4% en los préstamos para la compra de la vivienda. Quedan excluidas de los beneficios del régimen hipotecario preferencial las viviendas con valores superiores a los B/. 120,000. Los beneficios de los intereses preferenciales estarán vigentes hasta el 21 de mayo de 2019.

El 14 de diciembre de 2014 el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo número 393, que crea un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y además se derogaron los Decretos número 55 y 57. Mediante el nuevo decreto No 393, 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, excluyendo los gastos legales y de cierre de la transacción. Podrán aplicar a los beneficios de este programa personas o familias de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. En el mencionado decreto se establece 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 (FSV). El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019.

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 del 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del Hotel Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico está exonerado por 15 años del pago de impuesto sobre la renta.

Mediante la ley 28 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%; y en caso de viviendas con valores mayores de B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En la venta de propiedades 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. El impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de inscripción de la escritura del traspaso de la propiedad, en el Registro Público, y el beneficio solo se aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010. Además, la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles.

Mediante la ley 23 de 27 de abril de 2015, se aprobaron una serie de medidas que deben adoptar las empresas o personas que desarrollan actividades reguladas para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo, y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. La actividad que desarrollamos de Venta de viviendas está reguladas bajo esta ley.

En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000, 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" es 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. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

PRESIDENTE

Panameño
Fecha de nacimiento: 13 de febrero de 1939
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá, Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5433
Ingeniero Civil
Universidad de Santa Clara, California.
Presidente de Productos Panameños, S.A.
Presidente Banco Panamá
Director Empresa General de Inversiones, S.A.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE

Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5411
Ingeniero Civil
Catholic University of America, Washington D.C.
Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.
Director de Banco Panamá

Lic. Francisco José Linares B.

SECRETARIO

Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de agosto de 1939
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5466
Licenciado en Administración de Empresas
Universidad de Santa Clara, California

Lic. Eduardo E. Durán Jeager

TESORERO

Panameño
Fecha de nacimiento: 15 de febrero 1954
Apartado Postal: 0832-00373
World Trade Center
Teléfonos: 269-9911
Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas
Universidad de Panamá
Licenciatura Ciencias Políticas
Florida State University
Abogado- Abogados Mercantiles
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro American Chamber of Commerce

Lic. Joseph Fidanque Jr.

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940
Apartado Postal: 0831-00975
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 265-5520
Licenciado en Economía
Wharton School, University of Pennsylvania
Maestría en Finanzas
University of Southern California.
Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.
Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.
Director de la Cía. Importadora y Exportadora de Colón, S.A.
Miembro de la Junta de Consultores de Central American Leadership Initiative (CALI), afiliada al Instituto Aspen en EEUU.
Miembro del Comité Nacional de INCAE
Director de Clínicas y Hospitales San Fernando.

Ing. José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1967
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 300-3470
Ingeniero Mecánico
Wilkes College, Pennsylvania
Ingeniero Industrial
Florida Internacional University, Florida
Miembro del Comité Nacional de INCAE

Fernando A. Cardoze García de Paredes DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 18 de febrero de 1969
Calle 67, San Francisco.
Edificio SF67. Apto 6-A
Teléfono 6674-5580
Licenciado en Administración de Empresas
Boston College,
Chestnut Hill, Massachusets.
Maestría, Administración de Empresas,
especialización en Finanzas
Tulane University, New Orleans, Louisiana

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 26 de noviembre de 1969
Apartado Postal: 083200232
World Trade Center, Panama, R.P.

Teléfono: 265-7777
Licenciatura en Filosofía y Economía
University of Notre Dame, South Bend, Indiana.
Doctor en Derecho con especialización en Derecho Marítimo.
Tulane University, New Orleans, Louisiana.
Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro Asociación de Derecho Marítimo de Panamá.

Raúl E. Delvalle H.

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 27 de julio de 1939
Apartado Postal: 0834-00219
Teléfono: 269-0690
Licenciado en Administración de Empresas
Tulane University, New Orleans, Louisiana
Presidente Inversiones Delvalle, S.A.
Presidente Fundación Benéfica Lefevre
Director Grupo Medcom, S.A.

Diego E. Quijano Durán

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 18 de febrero de 1982
Apartado Postal: 0823-05416
Teléfono: 302-5433
Licenciado en Economía Internacional
Georgetown University, Washington, D.C.
Maestría en Economía de la Escuela Austríaca
Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, España.
Miembro de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa
Miembro de Fundación Libertad
Presidente de la Junta Directiva de la Corporación La Prensa, S.A.

Francisco J. Linares Brin

DIRECTOR SUPLENTE

Ver información Secretario

Lic. Juan Ventura Durán

DIRECTOR SUPLENTE

Nacionalidad Panameño
Fecha de nacimiento: 20 febrero de 1938
Apartado Postal: 0819-09851
Panamá Rep. De Panamá
Teléfono: 260-0539
Licenciado en Administración de Empresas
Georgetown University, Washington, D.C.

Sra. Mónica Quijano de Martínez

DIRECTOR SUPLENTE

Nacionalidad Panameña
Fecha de nacimiento: 28 de diciembre de 1965
Costa Serena- casa 62
Teléfono: 271-5010/6612-7979

Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Lic. Fernando Machado

GERENTE DE HOTELES

Panameño

Licenciado en Administración de Empresas
con énfasis en Finanzas

Texas University. Austin, Texas

Maestría en Administración de empresas

Nova Southeastern University

Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles ubicados en Amador y El Dorado en la ciudad de Panamá, y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.

Lic. Raúl de la Barrera

GERENTE DE CRÉDITO Y COBRO

Panameño

Licenciado en Finanzas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Coordina el otorgamiento de los créditos y el cobro de las cuentas de todas las unidades de negocios

Está a cargo de la administración y desarrollo de las actividades de la Central de Prestamos INCASA.

Lic. Eric Herrera

GERENTE ADMINISTRATIVO

Panameño

Licenciado en Contabilidad

Universidad de Panamá

Contador Público Autorizado

Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.

Lic. Víctor I. Espinosa

GERENTE FINANCIERO

Panameño

Licenciado en Finanzas, USMA

Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.

Maestría Administración de Negocios.

Universidad Latina de Panamá

Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.

Arq. José Raúl Varela

GERENTE DE COMPRAS

Panameño

Arquitecto

Universidad de Panamá

Licenciado en Turismo, ULACIT

Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, repuestos, y servicios, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.

Licda. Martha Rodriguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

Panameña

Maestría en desarrollo del Recurso Humano University of Louisville/
Panamá.

Licenciada en Psicología

Universidad Santa María la Antigua.

Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal requerido por las diferentes unidades de negocios del grupo UNESA.

Lic. Mónica Quijano de Martínez

GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS

Panameña

Licenciada en Arte y Diseño

Hood College, Maryland

Se encarga de la decoración de las casas modelos y

de la programación y desarrollo de eventos en nuestros proyectos de viviendas.

Lic. Arisema de González

GERENTE DE SISTEMAS

Panameña

Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas

Universidad Santa María La Antigua

Es la persona responsable del Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.

Licda. Paola Ochy

GERENTE DE MARCADEO

Panameña

Licenciada en Mercadotecnia

Universidad Santa María La Antigua

Diplomado Habilidades Gerenciales- Universidad San Diego, Cal, USA

Coordina las actividades de publicidad, promoción, mercadeo e imagen de las empresas del Grupo

Licda. Kristy A. Grau G.

OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Panameña

Lic. en Ingeniería Industrial

Universidad Tecnológica de Panamá

Maestría en Dirección de Negocios

Universidad Tecnológica de Panamá

Es la persona encargada de asegurar el cumplimiento de las normas, controles y reportes requeridos por la Ley 23, de 27 de abril de 2015, referente al blanqueo de capitales; financiamiento del terrorismo; y proliferación de armas de destrucción masiva.

AUDITORES:

KPMG

Apartado Postal 0816-1089



Panamá 5, R. de Panamá.
Teléfono: 263-5677
Telefax: 263-9852
Internet: www.kpmg.com.pa
Socio a cargo: Julio Lasso

COMPENSACIONES:

Durante el año 2017 se pagaron a los Directores de SUCASA (viviendas) la suma de B/. 17,500, en concepto de dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva. La dieta por reunión asciende a la suma de B/.500, y se realiza una reunión trimensual a menos que se presente una situación imprevista que afecte a la empresa, y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. Además, durante el año 2017 se pagaron dietas por B/.12,000 en Hoteles del Caribe, S. A. (hotelería). A los ejecutivos se les pagó en el año 2017 la suma de B/. 1,123,085, como salarios, gastos de representación, bonificaciones, y primas. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo.

EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre del año 2017 contábamos con 400 colaboradores. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

IV. ACCIONISTAS COMUNES

Es una subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.

V. PARTES RELACIONADAS:

Mantiene ingresos por servicios a compañías y saldos por cobrar y pagar afiliadas. Además, mantiene gastos por servicios de planilla.

VI. TRATAMIENTO FISCAL:

De conformidad con el artículo 44 del Decreto de Gabinete No.247, del 16 de julio de 1970, tal como quedó reformado por el Decreto de Gabinete No.30, del 24 de febrero de 1972 y o la Ley # 31 del 30 de diciembre de 1991 para efectos del Impuesto sobre la Renta, de Dividendos y Complementario, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de bonos, acciones, y demás valores emitidos por personas registradas en la Comisión Nacional de Valores. Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. está registrada en la Comisión Nacional de Valores. Los Valores Comerciales Negociables emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y los bonos corporativos emitidos por dicha empresa que fueron vendidos a través de la bolsa de valores, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

De conformidad con el artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por medio del cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que resulten de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre y cuando dicha enajenación se dé a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Igualmente ocurre con los intereses ganados por Bonos registrados en la Comisión Nacional de Valores y que fueron colocados inicialmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado

organizado. No obstante, lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 701 (c) del código Fiscal. en el caso de ganancias obtenidas por la enajenación de valores, en donde dicha enajenación no se realice a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará un impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del 10%. Según la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, si los bonos no fueron colocados originalmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, los intereses que paguen a los tenedores causará un impuesto sobre la renta del 5% el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

1. Acciones

Acciones comunes con valor nominal de B/1.00 cada una. Autorizadas 840,100; emitidas y en circulación 840,100. Acciones 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.

2. Títulos de Deuda

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO EMITIDO	LISTADO BURSÁTIL
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)			
(1) Bonos Corporativos-Serie Única	17 diciembre 2019	US\$. 40,000,000.	B.V.P.
(2) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B.V.P.
(3) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B.V.P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B.V.P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(6) 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 2023	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 45,000,000.	B. V. P.

(1) Mediante la resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.(SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR más un margen de 2.5%, revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de estos bonos será el 17 de diciembre de 2019, y durante los dos primeros años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se abonará trimestralmente a capital. 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 garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de diciembre de 2017 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 6,497,400

(2) El 30 de noviembre de 2006 la comisión Nacional de Valores, mediante resolución No. 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 dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Los bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a la tasa "LIBOR" para periodos de tres meses, más un

margen de 2.75% anual. Al 31 de diciembre de 2017 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 10,656,526.

(3) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre del año 2017 el valor total de los VCN's emitidos y en circulación era de US\$. 2,000,000.

(4) El 22 de febrero de 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. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emitan tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2017 no teníamos en circulación VCN's de esta emisión.

(5) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2017 el monto de VCN's en circulación sumaba US\$. 9,100,000.

(6) Mediante resolución No. 149-108, 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 determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN's será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2017 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 12,081,000.

(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 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 períodos 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 respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2017 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 15,429,518.

(8) Mediante resolución número 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., la emisión de Bonos Corporativos por un total de US\$ 10,000,000. Los bonos serán emitidos a un plazo de doce años contados a partir de su fecha de oferta y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia de tres años para el pago 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%, y a partir del tercer año devengarán intereses en base a la Tasa de Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los bonos están garantizados mediante un Fideicomiso sobre las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites de Amador. Además, los bonos están respaldados por el crédito general del Emisor y las Fianzas Solidarias de las empresas subsidiarias del

Grupo UNESA. Los fondos provenientes de la venta de los bonos se utilizaron para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Al 31 de diciembre de 2017 teníamos Bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 5,833,333.

(9) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores, autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de una emisión de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de B/. 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 unas o más series de los bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizarán para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquiera otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de diciembre de 2017 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 20,872,414.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADO	31 dic 2017	31 dic 2016	31 dic 2015	31 dic 2014
Ventas totales	97,735,062	122,020,778	101,346,766	88,094,834
Ganancia bruta en ventas	40,190,849	47,586,512	39,191,844	35,065,995
Margen de Ganancia Bruta	41.12%	39.00%	38.67%	39.80%
Otros ingresos en operaciones	1,769,908	1,633,352	1,786,790	2,329,836
Gastos generales y administrativos	18,002,992	16,589,015	16,451,496	15,604,135
Otros ingresos (egresos) financieros	(1,623,463)	(1,590,461)	(1,256,798)	(1,487,787)
Pérdida en operación descontinuada	0	0	0	(886,611)
Utilidad Neta	20,131,709	28,482,588	21,681,231	17,792,426
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	23.96	33.90	25.81	21.18
Depreciación y amortización	5,106,205	5,232,798	5,443,683	7,204,472

BALANCE GENERAL	31 dic 2017	31 dic 2016	31 dic 2015	31 dic 2014
Activo circulante	118,149,278	105,692,897	103,094,751	106,670,274
Activos totales	273,256,750	265,879,753	248,363,150	235,712,094
Pasivo circulante	80,128,960	64,051,955	70,617,225	70,582,523
Deuda a Largo Plazo	60,471,071	77,802,788	72,703,503	72,715,009
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	131,779,289	123,147,580	104,164,992	91,537,132
Total de Patrimonio	132,656,719	124,025,010	105,042,422	92,414,562

RAZONES FINANCIERAS	31 dic 2017	31 dic 2016	31 dic 2015	31 dic 2014
Dividendo / Acción	13.69	11.31	9.88	7.14
Deuda Total / Patrimonio	1.06	1.14	1.36	1.55
Capital de Trabajo	38,020,318	41,640,942	32,477,526	36,087,751
Razón Corriente	1.47	1.65	1.46	1.51
Utilidad operativa/Gastos financieros	14.76	20.52	19.52	14.65

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

III. PARTE

INFORMES FINANCIEROS Refiérase a Estados Financieros Adjuntos

IV. PARTE

PRÁCTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

El Grupo UNESA lo conforman un grupo de empresas que fueron fundadas por el Ing. Guillermo E. Quijano Jr., la primera de ellas en el año de 1967. Desde sus inicios UNESA ha estado controlada por ese grupo familiar.

En agosto del año 1996 UNESA se convirtió en empresa pública al aprobar la Comisión Nacional de Valores la emisión y venta de 700,000 acciones comunes. Con la venta de estas acciones a través de la Bolsa de Valores, UNESA obtuvo recursos que utilizó para financiar el crecimiento de sus diferentes negocios, aprovechando un momento en que existía un mercado de valores accionario muy activo. Desde el año 1996 han ocurrido situaciones, tanto a nivel nacional como internacional, que han producido pérdidas a inversionistas como resultado de prácticas inadecuadas y controles deficientes a lo interno de organizaciones corporativas de emisores de valores objeto de ofertas públicas. Esta situación ha resultado en una cada vez mayor reglamentación por parte de los entes correspondientes, con el fin de asegurar la confianza y transparencia en el manejo de las empresas públicas en beneficio de sus inversionistas.

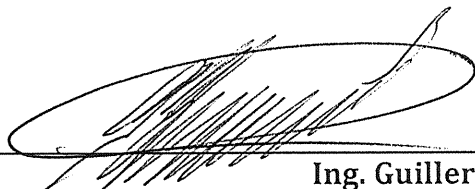
El día 11 de noviembre del año 2003, la Comisión Nacional de Valores aprobó el acuerdo número 12-2003, por medio del cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo para las empresas registradas en dicha comisión. La adopción de las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados por la Comisión Nacional de Valores es voluntaria. Sin embargo, los emisores registrados en la Comisión estamos obligados a revelar públicamente la adopción o no de las medidas recomendadas. Posteriormente en febrero del 2004, la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Panamá (BVP) aprobó la adopción de principios de revelación de prácticas de buen gobierno corporativo para los emisores inscritos.

Basado en lo requerido tanto por la Superintendencia (antes Comisión Nacional) de Valores como por la Bolsa de Valores de Panamá, procedemos a informar a nuestros inversionistas que nuestra empresa no ha implementado las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados en el acuerdo No. 12-2003 de la CNV. La implementación de dichas guías y principios representa la realización de una inversión importante para la empresa y un cambio en nuestra cultura corporativa. Mantenemos nuestro esquema tradicional de controles, procedimientos corporativos e información para nuestros inversionistas.

V. PARTE

DIVULGACIÓN

**ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA CONSULTA A TRAVÉS DEL INTERNET EN LA
PÁGINA "WEBB": www.unesa.com**



**Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente**



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMA

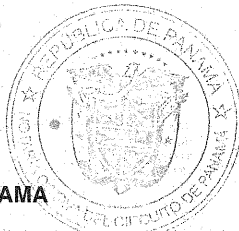
=====DECLARACIÓN JURADA=====

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los **catorce (14) días del mes de Marzo de dos mil Dieciocho (2018)**, ante mi **VICTOR MANUEL ALDANA APARICIO**, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro- ciento siete- seiscientos veintisiete (4-107-627).—Comparecieron personalmente: **GUILLERMO ELIAS QUIJANO CASTILLO**, varón, panameño, mayor de edad, Ingeniero, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- noventa y dos- ciento setenta y uno (8-92-171); **EDUARDO DURAN JAEGER**, varón, panameño, mayor de edad, casado, abogado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-ciento sesenta y cuatro-dos mil ciento cincuenta y tres (8-164-2153); **FRANCISCO JOSE LINARES BRIN**, varón, panameño, mayor de edad, Licenciado, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- noventa y cinco- doscientos cincuenta y dos (8-95-252), en sus calidades de Presidente y Gerente General, Tesorero, Secretario y Director Financiero, respectivamente de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, cero veintidós mil sesenta y siete (022067), rollo mil setenta y cuatro (1074), imagen cuatrocientos treinta y seis (436) de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Publico, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo Siete- cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento de lo siguiente:- a.) Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado financiero anual correspondiente al periodo del primero (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) b.) Que a sus juicios, los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la

A

luz de las circunstancias en las que fueron hechas.- c.) Que a sus juicios los estados financieros anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** y subsidiarias para el periodo correspondiente del Primero (1) de enero de dos mil diecisiete (2017) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).---d.) Que los firmantes:-- d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;--d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.--- d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros.--- d.4 Han presentado en los estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.--- e.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** lo siguiente:--- e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, para procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.- e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**- f.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.---Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado De Valores.-- Advertí a los comparecientes que copia de esta escritura debe registrarse y leída como les fue la misma en presencia de los

1



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMA

testigos instrumentales SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO, con cédula de identidad personal número seis- cincuenta y nueve- ciento cuarenta y siete (6-59-147) y JACINTO HIDALGO FIGUEROA, con cédula de identidad personal número dos- sesenta y cuatro- seiscientos cincuenta y seis (2-64-656), ambos panameños, mayores de edad, solteros, vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí el notario que doy fe.---


GUILLERMO ELIAS QUIJANO CASTILLO
Presidente y Gerente General


EDUARDO DURAN JAEGER
Tesorero


FRANCISCO JOSE LINARES BRIN
Secretario y Director Financiero


SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO


JACINTO HIDALGO FIGUEROA


VÍCTOR MANUEL ALDANA APARICIO
Notario Público Octavo del Circuito de Panamá



SMU 29MAR'18AM11:28

Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estados Financieros combinados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 e Informe de los Auditores Independientes del 26 de marzo de 2018

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

Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

**Informe de los Auditores Independientes y estados financieros combinados del
31 de diciembre de 2017**

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 – 2
Estado combinado de activos y fondos en fideicomisos	3
Estado combinado de cambios en los activos netos atribuibles al fideicomitente	4
Notas a los estados financieros combinados	5 - 11
Información suplementaria	
Anexo I - Información de combinación de activos y fondos en fideicomisos	
Anexo II - Información de combinación de cambios en los activos netos atribuibles al fideicomitente	

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
MMG Trust, S.A. - Agente Fiduciario
Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

Opinión

Hemos auditado los estados financieros combinados adjuntos de los Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. que comprenden el estado combinado de activos y fondos en fideicomisos al 31 de diciembre de 2017, el estado combinado de cambios en los activos netos atribuibles al fideicomitente por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros combinados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de los Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Combinados de nuestro informe. Somos independientes de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores Profesionales (Código de Ética de IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otra Información

Los estados financieros combinados de los Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, fueron compilados por la Administración para propósitos comparativos, dichos estados financieros combinados no han sido auditados.

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca información incluida en la Información Suplementaria incluida en los Anexos I y II.

Nuestra opinión sobre los estados financieros combinados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros combinados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros combinados o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en esta otra información, se requiere que informemos este hecho. No tenemos nada que informar sobre la Información Suplementaria incluida en los Anexos I y II.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros Combinados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros combinados de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros combinados que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Deloitte.

Al preparar los estados financieros combinados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de los Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar los Fideicomiso o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

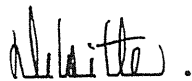
Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de los Fideicomiso.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros combinados

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros combinados en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros combinados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros combinados, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de los Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de los Fideicomisos para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros combinados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que los Fideicomisos deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros combinados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros combinados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.



26 de marzo de 2018
Panamá, Rep. de Panamá

Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado combinado de activos y fondos en fideicomisos
al 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	Notas	2017 (Auditado)	2016 (Compilado)
Activos			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	476,600	476,600
Propiedades y mejoras	6	<u>56,247,048</u>	<u>48,542,102</u>
Activos netos atribuibles al fideicomitente		<u>56,723,648</u>	<u>49,018,702</u>
Fondos en fideicomisos			
Aportes del fideicomitente		72,268,702	49,018,702
Retiro de propiedades y mejoras		<u>(15,545,054)</u>	<u>-</u>
Fondos netos en fideicomisos		<u>56,723,648</u>	<u>49,018,702</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros combinados.

Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado combinado de cambio en los activos netos atribuibles al fideicomitente
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

	<u>Aportes del fideicomitente</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015 (Compilado)	<u>49,018,702</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016 (Compilado)	<u>49,018,702</u>
Retiro de propiedades y mejoras	(15,545,054)
Aportes de propiedades y mejoras	<u>23,250,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017 (Auditado)	<u>56,723,648</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros combinados.

Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros combinados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

1. Información general

Los Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (los "Fideicomisos") están conformados por dos fideicomisos irrevocables constituidos conforme a los Contratos de Fideicomisos de fecha 26 de octubre de 2010 y 16 de agosto de 2012 ("los Contratos de Fideicomisos") celebrados entre Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. como Fideicomitente y MMG Trust, S.A. como Fiduciario.

El objetivo general de ambos Fideicomisos es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de: a) la emisión de bonos corporativos rotativos de hasta B/. 20,000,000, cuyo registro y oferta pública fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores mediante resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010 y; b) la emisión de bonos corporativos rotativos hasta B/.45,000,000, cuyo registro y oferta pública fueron autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores mediante resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012.

La administradora es MMG Trust, S.A. (la "Fiduciaria") es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No. 11-98 de 16 de septiembre de 1998.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 como ha sido modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

La Fiduciaria tendrá las siguientes obligaciones:

- Ejecutar el derecho real de hipoteca y anticresis, luego de recibir la declaración de incumplimiento.
- Notificar por escrito al Fideicomitente, al Agente de pago, registro y transferencia y a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, cuando tenga conocimiento de que el Fideicomitente ha incumplido con su obligación de mantener la cobertura y entregar en fideicomiso los Bienes de los Fideicomisos.
- Distribuir los Bienes de los Fideicomisos a los Beneficiarios por intermedio de Agente de pago, registro y transferencia, para pagar las sumas adeudadas por el Fideicomitente derivadas de los Bonos.
- Devolver al Fideicomitente los bienes de los Fideicomisos al haberse pagado todas las sumas de dinero derivadas de los Bonos.
- Observar y cumplir las demás obligaciones que como fiduciario se le imponen en el contrato y leyes fiduciarias y reglamentos; elaborar y enviar al Fideicomitente en tiempo oportuno, las certificaciones e informes sobre el estado de los Fideicomisos.

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todas las medidas que estime pertinentes y convenientes para la conservación de los Bienes de los Fideicomisos.
- Deducir de los Bienes de los Fideicomisos las sumas debidas a su favor por los servicios prestados en ocasión y en ejercicio de sus funciones como fiduciario de los Fideicomisos, así como en concepto de gastos, costos y tributos causados por la celebración y la ejecución del mismo.
- Designar a uno o más fiduciarios sustitutos en caso que el Fideicomitente no lo nombre en el plazo señalado de los Fideicomisos.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo los Fideicomisos, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con el Fideicomitente.

Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros combinados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

Los bienes del fideicomiso de garantía, está compuestos por primera hipoteca y anticresis sobre 5 fincas a favor del Fideicomiso

Los Fideicomisos estarán vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

Al 31 de diciembre de 2017, la empresa Fiduciaria administra dos (2) fideicomisos de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, piso 24, ciudad de Panamá, República de Panamá.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) nuevas y revisadas

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros combinados

No hubo NIIF's o interpretaciones CINIIF, efectivas para el año que inició en o después del 1 de enero de 2017, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros combinados.

2.2 NIIF's nuevas y revisadas emitidas, pero aún no son efectivas

Los Fideicomisos no ha adoptado las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas y se está en proceso de evaluar el posible impacto de estas enmiendas en los estados financieros combinados.

Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

NIIF 9 - Instrumentos Financieros: La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009, incorporó nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010, para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para la baja en cuentas. En noviembre de 2013, incluyó los nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura general.

En julio de 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9 principalmente para incluir: a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" (FVTOCI) para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición se midan posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. También se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al recolectar los flujos de efectivos contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses y vender activos financieros. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, sólo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en ganancias o pérdidas.

Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros combinados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

Con respecto a la medición de los pasivos financieros que están designados al valor razonable con cambio en los resultados, la NIIF 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo sea reconocido en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o aumente una disparidad contable en ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no son reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas. Bajo la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado al valor razonable con cambio en los resultados era reconocido en ganancias o pérdidas.

- Con respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, en oposición al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- Los nuevos requerimientos generales para la contabilidad de cobertura mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura que, en la actualidad, se encuentran disponibles en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

Por la naturaleza de las operaciones que mantiene los Fideicomisos, la adopción de esta norma no tendrá impacto material en los estados financieros combinados.

3. Políticas de contabilidad más significativa

3.1 Base de presentación

El estado financiero combinado ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sobre la base del costo histórico.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Fiduciaria tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros combinados
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)**

3.2 Principios de combinación

Los estados financieros combinados de los Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. han sido combinados debido a que los Fideicomisos tienen una Administración común. Estos estados financieros combinados se presentan para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley No.1 de 5 de enero de 1984 que regula el negocio de fideicomiso en la República de Panamá, modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2017, que establece las normas para regulación y supervisión de los fiduciarios y del negocio de fideicomiso.

3.3 Moneda funcional y de presentación

El estado financiero combinado está expresado en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

3.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye saldos disponibles mantenidos con bancos y otras instituciones financieras nacionales y extranjeras, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable.

El efectivo y equivalentes de efectivo se reconoce en el estado combinado de situación financiera al costo amortizado.

3.5 Propiedades y mejoras

Las propiedades y mejoras están registrados al costo histórico, conformadas por terrenos y locales comerciales.

3.6 Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de cada estado combinado de activos y fondos en fideicomisos, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros combinados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

Al 31 de diciembre, la Fiduciaria no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

3.7 Activos en fideicomiso

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico.

3.8 Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, propiedades y mejoras y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio de los Fideicomisos conforme se reciben.

3.9 Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el contrato de fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio de los Fideicomisos conforme se desembolsan.

3.10 Medición de valor razonable y proceso de valuación

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Administradora de los Fideicomisos tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la administradora de los Fideicomisos utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos.

La Administradora de los Fideicomisos revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del año durante el cual ocurrió el cambio.

4. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

La administradora de los Fideicomisos efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

- Valor razonable de los instrumentos financieros: La administradora de los Fideicomisos miden el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La administradora de los Fideicomisos tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación que funcionen entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso, el cual ha sido aprobado por el Comité de Activos y Pasivos, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros combinados
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si las informaciones incluidas a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de los Fideicomisos. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1: Los datos de entrada son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: Precios cotizados en mercados activos para instrumentos financieros similares o utilización de una técnica de valuación donde todas las variables son obtenidas de información observable del mercado para los activos o pasivos ya sea directa o indirectamente. En algunos casos, los Fideicomisos emplea información de referencia de mercados activos para instrumentos similares y en otros, emplea técnicas de flujos descontados donde todas las variables e insumos del modelo son obtenidos de información observable del mercado.
- Nivel 3: Cuando los "insumos" no están disponibles y se requiere determinar el valor razonable mediante un modelo de valuación, el Fiduciario se apoya en entidades dedicadas a la valoración de instrumentos bursátiles o bien de las propias entidades administradoras del activo o pasivo que se trate. Los modelos empleados para determinar el valor razonable normalmente son a través de descuento de flujos o bien valuaciones que emplean observaciones históricas de mercado.

5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones más relevantes con partes relacionadas incluidos en los estados financieros combinados, se detallan a continuación:

	2017 (Auditado)	2016 (Compilado)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>476,600</u>	<u>476,600</u>

6. Propiedades y mejoras

Las propiedades y mejoras se resumen como sigue:

	2017 (Auditado)	2016 (Compilado)
2017		
Al inicio del año	48,542,102	48,542,102
Aportes	23,250,000	-
Retiros	<u>(15,545,054)</u>	<u>-</u>
Al final del año	<u>56,247,048</u>	<u>48,542,102</u>

Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros combinados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

Durante el año, la Fiduciaria liberó de todo gravamen las fincas 3017324 y 39952 por un valor de B/.2,022,908 y B/.13,522,146 respectivamente y fueron remplazadas por la finca 455782 por un valor de B/.23,250,000.

El Fideicomitente en sus estados financieros contabiliza las propiedades bajo el método de costo de adquisición menos depreciación y las pérdidas acumuladas por deterioro, por lo que el valor en libros del Fideicomitente de las fincas en fideicomiso es de B/.40,898,457 (2016: B/.39,546,945).

7. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2017, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros combinados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 26 de marzo de 2018, la fecha en que los estados financieros combinados estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros combinados.

8. Aprobación de estados financieros combinados

Los estados financieros combinados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 26 de marzo de 2018.

* * * * *

Información de combinación de activos y fondos en fideicomisos
al 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

	<u>TP11-169</u>	<u>TP12-228</u>	<u>Combinado</u>
Activos			
Efectivo y equivalente de efectivo	-	476,600	476,600
Propiedades y mejoras	<u>20,914,832</u>	<u>35,332,216</u>	<u>56,247,048</u>
Activos netos atribuibles al fideicomitente	<u>20,914,832</u>	<u>35,808,816</u>	<u>56,723,648</u>
Fondos en fideicomisos			
Aportes del fideicomitente	<u>20,914,832</u>	<u>35,808,816</u>	<u>56,723,648</u>
Fondos netos en fideicomisos	<u>20,914,832</u>	<u>35,808,816</u>	<u>56,723,648</u>

Véase Informe que se acompaña.

Fideicomisos Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Anexo II

Información de combinación de cambios en los activos netos atribuibles al fideicomitente
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	<u>TP11-169</u>	<u>TP12-228</u>	<u>Combinado</u>
Saldo al inicio del año	22,937,739	26,080,963	49,018,702
Aportes del fideicomitente	-	23,250,000	23,250,000
Retiros de propiedades y mejoras	<u>(2,022,908)</u>	<u>(13,522,146)</u>	<u>(15,545,054)</u>
Saldo al final del año	<u>20,914,831</u>	<u>35,808,817</u>	<u>56,723,648</u>

Véase Informe que se acompaña.

SMU 29MAR'18AM11:28

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. (0032-GTIA-07)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

omilino

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0032-GTIA-07)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 – 3
Estado de Situación Financiera	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 8



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. (0032-GTIA-07)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0032-GTIA-07) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0032-GTIA-07) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Énfasis en el asunto

Base contable

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0032-GTIA-07) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0032-GTIA-07) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), presenta el estado de situación financiera con los elementos de activo, pasivo y patrimonio, en cero, debido a que la información financiera del Fideicomiso solo mantiene cuentas de orden relacionadas a las garantías que respaldan las obligaciones por la cual fue constituido el Fideicomiso, las cuales están reveladas en las notas explicativas.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es suficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Achunro, Navarro & Asociados.

28 de febrero de 2018
Panamá, República de Panamá

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0032-GTIA-07)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total de activo	-	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Patrimonio	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total de patrimonio	-	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0032-GTIA-07)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004.

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), (como Fideicomitente) y BG Trust, Inc., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso BG Trust, Inc., (0032-GTIA-07), mediante Escritura Pública No.26,933 de fecha 29 de diciembre de 2005 de la Notaria Quinta del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.10,000,000, que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.35-11 del 8 de febrero de 2011, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) a ofrecer Bonos Corporativos en una sola serie por un monto de hasta B/.10,000,000, emitidas en forma nominativas registradas (sin cupones).

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por bienes y derechos indicados a continuación:

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad de Hoteles del Caribe, S.A., como el garante de prendario (Ver nota No.4).
- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedida o endosadas a favor de BG Trust, Inc., el cual debe ser por una suma no menor del 80% del valor de las mejoras.
- Fianzas solidarias (Ver Nota No.5).

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0032-GTIA-07)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a la suma de B/.17,500,000, el cual está conformado por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.4.

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

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en el contrato de Fideicomiso.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0032-GTIA-07) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), al 31 de diciembre de 2017, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional

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

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0032-GTIA-07)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

3.2. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde se consta la primera hipoteca anticresis.

4. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Garante Hipotecario con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.25,000,000 según informes de los Avaluadores AIR Avaluos, S.A., de fecha 9 de diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bienes inmuebles	<u>17,500,000</u>	<u>17,500,000</u>

5. Fianzas solidarias

La Emisión de los Bonos también están garantizadas por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiadores: Unión Nacional De Empresas, S.A., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Constructora Corona, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., Caribbean Franchise Development, Corp., y por el Garante Hipotecario: Hoteles del Caribe, S.A., a favor del Fiduciario, para garantizar la efectiva y oportuna realización por parte de El Fideicomitente de los aportes que se ha obligado a efectuar a favor del Fiduciario.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0032-GTIA-07)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

6. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985 y con la Resolución No.2012 del 20 de noviembre de 1996. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

SNU 29MAR'16AM11:28

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. (0042-GTIA-08)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

40 millones

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0042-GTIA-08)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. (0042-GTIA-08)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0042-GTIA-08) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0042-GTIA-08) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Énfasis en el asunto

Base contable

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0042-GTIA-08) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0042-GTIA-08) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), presenta el estado de situación financiera con los elementos de activo y patrimonio, en cero, debido a que la información financiera del Fideicomiso solo mantiene cuentas de orden relacionadas a las garantías que respaldan las obligaciones por la cual fue constituido el Fideicomiso, las cuales están reveladas en las notas explicativas.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es suficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Achuro, Novaro & Asociados.

28 de febrero de 2018
Panamá, República de Panamá

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0042-GTIA-08)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total de activo	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Patrimonio	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total de patrimonio	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0042-GTIA-08)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004.

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), (como Fideicomitente) y BG Trust, Inc., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso BG Trust, Inc., (0042-GTIA-08), mediante Escritura Pública No.6,934 de fecha 31 de marzo de 2008, corregida mediante Escritura Pública No.9,172 de fecha 29 de abril de 2008, ambas de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.40,000,000, que se describen más adelante, incluyendo, pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.316-07 del 12 de diciembre de 2007, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) a ofrecer Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.40,000,000, son nominativos, registrados (sin cupones) y constan de una sola Serie con denominaciones o múltiplos de B/.1,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores registrados de los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación:

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y de los Garantes Hipotecarios (Ver nota No.4) y cuyo valor de mercado, según avalúo por un avaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo total de las obligaciones garantizadas.
- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedida o endosadas a favor de BG Trust, Inc., por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras constituidas.
- Fianzas solidarias (Ver Nota No.5)

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0042-GTIA-08)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a la suma de B/.40,000,000, el cual está conformado por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.4.

Al 31 de diciembre de 2017, la Cobertura de Garantía representa el 289.25%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en el contrato de Fideicomiso.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0042-GTIA-08) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), al 31 de diciembre de 2017, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional

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

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde se consta la primera hipoteca anticresis.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0042-GTIA-08)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

3.2. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

4. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario BG Trust, Inc., sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Garante Hipotecario, Inmobiliaria Sucasa, S.A., con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.18,793,474 según informes de los Avaluadores AIR Avaluos, S.A., de fecha noviembre 2007 y diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bienes inmuebles	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>

5. Fianzas solidarias

La Emisión de los Bonos también está garantizada por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiadores: Unión Nacional de Empresas, S.A., Constructora Corona, S.A., Hoteles del Caribe, S.A., y por los Garantes Hipotecarios: Caribbean Franchise Development, Corp., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., a favor del Fiduciario, para garantizar la efectiva y oportuna realización por parte de El Fideicomitente de los aportes que se ha obligado a efectuar a favor del Fiduciario.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0042-GTIA-08)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

6. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985 y con la Resolución No.2012 del 20 de noviembre de 1996. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

SMV 29MAR'18AM11:28

CONS:

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2017

(Con el informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

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

Anexo

Anexo de consolidación – información sobre la situación financiera.....	1
Anexo de consolidación – información sobre los resultados.....	2
Anexo de consolidación – información sobre cambios en el patrimonio.....	3





KPMG
Apartado Postal 816-1089
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Fax: (507) 263-9852
Internet: www.kpmg.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 5 de los estados financieros en donde se describen los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera, el desempeño financiero y flujos de efectivo del Grupo.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asunto clave de la auditoría

Valuación del Inventario

Los inventarios, que principalmente comprenden los terrenos, unidades de viviendas terminadas y costos de construcción en proceso del Grupo, son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto realizable de los inventarios se lleva a cabo en cada fecha de balance, considerando el precio de venta estimado y los costos incurridos para la construcción utilizando como referencia el precio actual. El inventario de terrenos, unidades de viviendas terminadas y costos de construcción en proceso por la suma de B/.99,119,084 esta medido a su costo o valor neto de realización, el menor. En consecuencia, un cambio en la estimación del precio de venta y los costos de construcción pudiese tener un impacto material sobre el valor de los inventarios en los estados financieros consolidados del Grupo.

Ingresos

El Grupo está principalmente comprometido en la venta, promoción y administración de bienes y raíces. El ingreso es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Podría existir un riesgo que las ventas de bienes y servicios estén presentadas por montos superiores a los actualmente generados en las operaciones del Grupo.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos incluyen lo siguiente:

- Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyeron, entre otros, probar los precios de ventas estimados por el Grupo a través de la selección de una muestra de viviendas y comparar el precio de venta estimado de viviendas vendidas en distintos proyectos y otras compañías de bienes raíces en esas zonas con el precio de ventas de viviendas.
- Probamos los costos de construcciones en proceso mediante la verificación de una muestra seleccionada para observar que se hayan asignado adecuadamente los costos a los proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción.

Nuestros procedimientos incluyen lo siguiente:

- Revisamos el ambiente de control del Grupo en el ciclo de ventas y realizamos pruebas de controles y pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada basada en las ventas de bienes y servicios.
- Realizamos procedimientos de revisiones analíticas e indagamos con la Administración sobre cualquier fluctuación significativa e inusual observada.
- También probamos los asientos de diarios de alto riesgo para detectar cualquier ajuste inusual hecho a la cuenta de ventas.
- Probamos que el ingreso fuese reconocido en el período contable correspondiente a través de la prueba de corte al final del período fiscal.

Otro Asunto – Información Suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 al 3 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, esta presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Otra Información

La administración es responsable de la Otra Información, que abarca el contenido del Informe de Actualización Anual 2017 pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro correspondiente informe de auditoría. La información en el Informe de Actualización Anual 2017, se espera esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia de importancia relativa entre esa información y los estados financieros consolidados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error de importancia relativa.

Cuando leamos el contenido del Informe de Actualización Anual 2017 si concluimos que existe un error de importancia relativa en esa Otra Información estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno corporativo.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Grupo o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Julio Lasso.



Panamá, República de Panamá
28 de marzo de 2018

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

Activos	Nota	2017	2016
Efectivo y equivalente de efectivo	5,6	4,246,509	8,601,228
Depósitos a plazo fijo	5,6	0	1,461,199
Cuentas por cobrar:			
Clientes	23	12,240,120	13,877,452
Compañías afiliadas	5	41,355,387	36,071,858
Partes relacionadas	5	354,780	355,203
Varias		825,208	725,641
		<u>54,775,495</u>	<u>51,030,154</u>
Menos provisión para posibles cuentas incobrables	23	(96,532)	(86,964)
Cuentas por cobrar, neto		<u>54,678,963</u>	<u>50,943,190</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	14	19,280,344	9,648,745
Costos de construcción en proceso	7	75,955,802	65,517,482
Terrenos		3,882,938	4,813,981
Materiales, equipos y repuestos		1,083,682	334,358
Otros		266,603	256,916
Total de inventarios		<u>100,469,369</u>	<u>80,571,482</u>
Inversiones en bonos	8	170,247	192,587
Gastos pagados por adelantado	4	2,015,708	2,106,666
Propiedades de inversión, neto	9	79,182,403	78,933,801
Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos, neto	10	30,794,517	32,320,324
Depósitos en garantía		711,276	703,487
Otros activos		987,758	939,114
Total de activos		<u><u>273,256,750</u></u>	<u><u>256,773,078</u></u>

Las notas de la página 11 a la 56 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5,11	59,937,774	40,162,686
Cuentas por pagar:			
Proveedores	13	5,162,455	2,567,880
Compañías afiliadas	5	3,865,735	5,215,870
Dividendos por pagar	5	530,967	1,389,967
Otras		1,972,997	1,051,836
Total de cuentas por pagar		<u>11,532,154</u>	<u>10,225,553</u>
Gastos acumulados por pagar		1,592,789	1,316,395
Ingresos diferidos		44,175	47,484
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		183,217	154,290
Depósitos recibidos de clientes	14	3,890,757	4,501,661
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	15	4,369,432	5,661,446
Impuesto sobre la renta por pagar		0	7,169
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	12	59,289,191	70,966,394
Menos costos de emisión		(239,458)	(295,010)
Bonos por pagar, neto		<u>59,049,733</u>	<u>70,671,384</u>
Total de pasivos		<u>140,600,031</u>	<u>132,748,068</u>
Patrimonio			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,100; emitidas y en circulación 840,100 en 2017 y 2016		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		132,312,270	123,680,561
Escisión en la inversión		(532,981)	(532,981)
Total del patrimonio		<u>132,656,719</u>	<u>124,025,010</u>
Compromisos y contingencias	21		
Total de pasivos y patrimonio		<u>273,256,750</u>	<u>256,773,078</u>

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

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas de bienes y servicios	20	97,735,062	122,020,778
Costo de las ventas		57,544,213	74,434,266
Ganancia bruta en ventas		<u>40,190,849</u>	<u>47,586,512</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	5	1,228,898	1,167,241
Ingresos por alquiler		96,037	91,357
Otros ingresos operacionales	18	444,973	374,754
Total de otros ingresos		<u>1,769,908</u>	<u>1,633,352</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	17	18,002,992	16,589,015
Resultados de las actividades de operación		<u>23,957,765</u>	<u>32,630,849</u>
Costos financieros, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		17,608	230,685
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,11	(547,865)	(815,390)
Intereses pagados sobre bonos	12	(809,557)	(736,611)
Amortización de costos de emisión de bonos		(283,649)	(269,145)
Total de costos financieros, neto		<u>(1,623,463)</u>	<u>(1,590,461)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		22,334,302	31,040,388
Impuesto sobre la renta	19	(2,202,593)	(2,557,800)
Utilidad neta		<u>20,131,709</u>	<u>28,482,588</u>
Utilidad neta por acción	25	<u>23.96</u>	<u>33.90</u>

Las notas de la página 11 a la 56 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Escisión en la inversión</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2016		840,100	71,718	(34,388)	104,697,973	(532,981)	105,042,422
Utilidades integrales del período		0	0	0	28,482,588	0	28,482,588
Utilidad neta		0	0	0	28,482,588	0	28,482,588
Total de las utilidades integrales del período							
Contribuciones y distribuciones a los accionistas							
Dividendos declarados	24	0	0	0	(9,500,000)	0	(9,500,000)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	0	0	(9,500,000)	0	(9,500,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2016		840,100	71,718	(34,388)	123,680,561	(532,981)	124,025,010
Saldo al 1 de enero de 2017		840,100	71,718	(34,388)	123,680,561	(532,981)	124,025,010
Utilidades integrales del período		0	0	0	20,131,709	0	20,131,709
Utilidad neta		0	0	0	20,131,709	0	20,131,709
Total de las utilidades integrales del período							
Distribuciones a los accionistas							
Dividendos declarados	24	0	0	0	(11,500,000)	0	(11,500,000)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	0	0	(11,500,000)	0	(11,500,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		840,100	71,718	(34,388)	132,312,270	(532,981)	132,656,719

Las notas de la página 11 a la 56 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		20,131,709	28,482,588
Ajustes por:			
Provisión para cuentas incobrables	23	12,000	12,000
Depreciación y amortización	10	5,106,205	5,232,798
Amortización de costos de emisión de bonos		283,649	269,145
Costos financieros, netos		1,339,814	1,321,316
Impuesto sobre la renta	19	2,202,593	2,557,800
Ganancia en venta de propiedad de inversión		(251,759)	0
Pérdida (ganancia) en venta de activo fijo, neto		(35,474)	(48,679)
		<u>28,788,737</u>	<u>37,826,968</u>
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar		1,535,333	2,276,462
Cambio en inventarios		(16,400,019)	2,402,174
Cambio en otros activos, gastos pagados por adelantado y depósitos en garantía		34,525	(1,065,679)
Cambio en cuentas, gastos acumulados e intereses por pagar		3,821,057	(2,507,940)
Cambio en ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(614,213)	306,767
Efecto generado por las actividades de operación		<u>17,165,420</u>	<u>39,238,752</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(2,126,325)	(2,377,371)
Intereses pagados		(4,904,387)	(5,064,445)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>10,134,708</u>	<u>31,796,936</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		17,608	230,685
Disminución en depósito a plazo fijo		1,461,199	3,574,679
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	10	(3,588,399)	(4,796,143)
Producto de la venta de propiedad de inversión		3,157	27,833
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos		43,475	48,680
Cambio en cuentas por cobrar afiliadas		(5,283,529)	(7,187,467)
Cambio en cuentas por cobrar a compañías relacionadas		423	(32,712)
Efectivo neto provisto usado en las actividades de inversión		<u>(7,346,066)</u>	<u>(8,134,445)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Abonos a obligaciones bancarias	11	(55,167,633)	(62,229,904)
Producto de obligaciones bancarias	11	73,650,707	61,632,641
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	12	1,550,000	4,200,000
Cambio en cuenta por pagar afiliadas		(1,350,135)	(4,215,786)
Pagos de costos y emisión de bonos		(228,097)	(223,776)
Bonos redimidos y abonos	12	(13,227,203)	(9,277,299)
Dividendos pagados	24	(12,359,000)	(8,158,358)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>(7,131,361)</u>	<u>(18,272,482)</u>
Aumento (disminución) del efectivo y equivalentes de efectivo		(4,342,719)	5,390,009
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>8,601,228</u>	<u>3,211,219</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>4,258,509</u>	<u>8,601,228</u>

Las notas de la página 11 a la 56 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y Operaciones

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

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

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

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 28 de marzo de 2018.

La nota 3 incluye detalles de las políticas contables del Grupo.

(b) Base de presentación

El Grupo presenta todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez. El Grupo revela el importe esperado a recuperar o a liquidar después de su ciclo de operación normal para cada partida de activo o pasivo (ver nota 4).

El ciclo de operación del Grupo se detalla a continuación:

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

(c) Bases de medición

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(d) *Moneda funcional y de presentación*

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

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

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

A. 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

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material por el año a terminar el 31 de diciembre de 2018, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 23 (ii) - estimación de la provisión para posibles cuentas incobrables.
- Nota 10 – vida útil de los inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos.

(f) *Medición de los valores razonables*

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos⁴ para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada 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 (datos de entrada no observables).

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

La siguiente nota incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir valores razonables:

- Nota 9, propiedades de inversión.

(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.

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

a. Base de consolidación	15
b. Instrumentos financieros	15
c. Efectivo y equivalente de efectivo	17
d. Cuentas por cobrar	17
e. Cuentas por pagar	17
f. Capital en acciones	17
g. Depósitos recibidos de clientes	17
h. Inventarios	18
i. Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	18
j. Propiedades de inversión	19
k. Deterioro de activos	20
l. Bonos por pagar	21
m. Dividendos	21
n. Provisiones	21
o. Reconocimiento de ingresos	22
p. Gastos	23
q. Impuesto sobre la renta	23
r. Utilidad neta por acción	23
s. Información de segmento	24
t. Fondo de cesantía y prima de antigüedad	24
u. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no vigentes	24

(a) *Base de consolidación*

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. 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 son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se comienza el control hasta la fecha de término de éste.

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones entre las compañías del Grupo, y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía grupales, son eliminados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de la participación son eliminadas de la inversión en proporción a la participación del Grupo en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(b) *Instrumentos financieros*

El Grupo clasifica los activos financieros no derivados en la siguientes categorías: activos financieros a valor razonable, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar, y activos financieros disponibles para la venta.

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 contratación cuando la entidad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en cuentas que sean creadas o retenidas por el Grupo es reconocida como un activo o pasivo por separado.

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

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado consolidado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Valores disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen las inversiones adquiridas con la intención de mantenerlas por un plazo indefinido, que se pueden vender en respuesta a las necesidades de liquidez, a los cambios en las tasas de interés, las tasas de cambio de moneda o los precios de mercado de las acciones. Estas inversiones se miden a valor razonable cuando su medición es fiable y los cambios en valor se reconocen directamente en el estado consolidado de utilidades integrales usando una cuenta de reserva para valor razonable hasta que sean vendidos o redimidos (dados de baja) o se haya determinado que una inversión se ha deteriorado en valor; en cuyo caso, la ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en el estado consolidado de utilidades integrales se incluye en el estado consolidado de resultados.

Cuando el valor razonable de las inversiones en instrumentos de capital no pueda ser medido confiablemente, las inversiones permanecen al costo y/o a su último valor razonable.

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. El Grupo clasifica las acciones comunes como patrimonio.

(g) *Depósitos recibidos de clientes*
Los depósitos recibidos de clientes corresponden a depósitos 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:

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

Los inventarios incluyen todos los costos incurridos para llevarlos a su localización y condición actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, los costos por intereses de financiamientos asociados directamente con esos inventarios, son capitalizados como parte de los costos de urbanización hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta. Los montos de intereses capitalizados fueron B/.3,497,868 para el año 2017 (2016: B/.3,463,865).

(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 una vida útil distinta, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos se reconocen 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) Desembolsos posteriores

Los desembolsos posteriores se capitalizan sólo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

(iv) Depreciación y amortización

La depreciación y amortización son calculadas para reducir al costo de los elementos de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos menos sus valores residuales estimados usando el método líneal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce 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.

Las vidas útiles estimadas de los inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos para el período actual y los comparativos son como sigue:

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

Los métodos de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales se revisarán a cada fecha de presentación y se ajustarán si es necesario

(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 inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos 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.

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

La pérdida o ganancia derivada de la disposición de propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta de la disposición y el importe en libros del elemento) se reconoce en resultados.

(k) *Deterioro del valor*

(i) *Activos financieros no derivados*

Los activos financieros no clasificados a valor razonable con cambios en resultados, incluyendo una participación en una inversión contabilizada bajo el método de la participación, son evaluados en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva del deterioro del valor.

Evidencia objetiva que los activos financieros están deteriorados incluye:

- Mora o incumplimiento por parte de un deudor;
- Reestructuración de un monto adeudado al Grupo con términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias;
- Indicios que un deudor o emisor se declarara en bancarrota;
- Cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores;
- Desaparición de un mercado activo para un instrumento debido a dificultades financieras; o,
- Datos 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.

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

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. 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.

(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.

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

(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.

(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.

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) **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 y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas reconocidas directamente en patrimonio u otros resultados integrales.

(i) **Impuesto corriente**

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. El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan sólo 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 20).

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.

Notas a los estados financieros consolidados

(u) *Fondo de cesantía y prima de antigüedad*

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

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.734,848 (2016: B/.603,274), 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/.987,758 (2016: B/.850,209) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso, y clasificado en el rubro de otros activos.

(v) *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 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes nuevas normas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros.

A. NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras.

Esta norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos Financieros: *Reconocimientos y Medición*.

El Grupo no ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; ni ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse en relación a la adopción de esta nueva norma.

i. Clasificación y medición – Activos financieros

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

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 NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de inversiones mantenidas hasta su vencimiento, préstamos y partidas por cobrar e inversiones disponibles para la venta.

Un activo financiero es medido a costo amortizado y no a valor razonable con cambios en resultados si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales; y
2. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Un instrumento de deuda es medido a VRCOUI solo si cumple con ambas de las siguientes condiciones y no se encuentra clasificado como VRCR:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al coleccionar (cobrar) flujos de efectivo contractuales y al vender activos financieros; y
2. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Bajo la NIIF 9, los derivados incluidos en los contratos en los que el anfitrión es un activo financiero en el ámbito de la norma nunca se bifurcan. En su lugar, el instrumento financiero híbrido en su conjunto se evalúa para su clasificación.

El Grupo no ha realizado la evaluación de los nuevos requisitos de clasificación y sus efectos si fueran aplicados a 31 de diciembre de 2017.

ii. Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza al modelo de "pérdidas incurridas" de la NIC 39 con un modelo de "pérdida de crédito esperada" (ECL) con una proyección hacia el futuro. Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre una base ponderada por probabilidad.

El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos al costo amortizado o FVOCI, excepto para las inversiones en instrumentos de patrimonio.

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

Conforme a la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán en cualquiera de las siguientes bases:

- ECL de 12 meses: son ECLs que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del reporte; y
- ECL de por vida: son ECLs que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada del activo financiero.

La medición ECL de por vida se aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero en la fecha de reporte ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y si la medición ECL de 12 meses se aplica si no existe tal incremento. Una entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un bajo riesgo de crédito en la fecha de reporte, sin embargo, la medición ECL de por vida siempre se aplica para cuentas por cobrar y activos contractuales sin un componente financiero significativo.

El Grupo no ha realizado la evaluación de si es probable que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles para los instrumentos bajo la nueva metodología de pérdidas esperadas de NIIF 9.

iii. Clasificación – Pasivos financieros

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

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

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

El Grupo no ha designado ningún pasivo a VRCCR y no tiene intención de hacerlo. El Grupo no ha realizado la evaluación para conocer si existe algún impacto material si se aplicaran los requerimientos de la NIIF 9 relacionados con la clasificación de los pasivos financieros al 1 de enero de 2018.

iv. Contabilidad de coberturas

Cuando aplica inicialmente la NIIF 9, el Grupo puede escoger como política contable seguir aplicando los requerimientos de contabilidad de coberturas de la NIC 39 en vez de los incluidos en la NIIF 9. Actualmente el Grupo no mantiene instrumentos de cobertura.

Notas a los estados financieros consolidados

v. Información a revelar

La NIIF 9 requerirá nuevas revelaciones ampliadas, en particular respecto de la contabilidad de cobertura, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. El Grupo no ha realizado un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y si debe implementar los cambios en el sistema y los controles que cree serán necesarios para capturar los datos requeridos, antes de la emisión del primer estado financiero.

vi. Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente. El Grupo no ha evaluado si se generarán cambios en sus políticas contables derivados de la adopción de la NIIF 9.

B. NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuando se reconocen y en que monto. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo las Normas NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

i. Venta de Bienes

El Grupo efectúa la venta de unidades de viviendas, de terreno y de lotes comerciales.

Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocerán cuando el cliente obtenga el control de los bienes.

ii. Prestación de servicios

El Grupo efectúa la prestación de servicios relacionados con hotelería.

Bajo la NIIF 15, la contraprestación de servicios será distribuida a todos los servicios con base en sus precios de venta independientes. Los precios de venta independientes será determinados con base en los precios de lista en los que la Compañía vende los servicios en transacciones separadas.

El Grupo no ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; ni ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse en relación a la adopción de esta nueva norma.

Notas a los estados financieros consolidados

iii. Transición

El Grupo planea adoptar la Norma NIIF 15 usando el método del efecto acumulado, reconociendo el efecto de la aplicación de esta norma, si hubiere, en la fecha de aplicación inicial (es decir, 1 de enero de 2018). Producto de lo anterior, el Grupo no aplicará los requerimientos de la Norma NIIF 15 al período comparativo presentado.

C. NIIF 16 Arrendamientos

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamiento existentes incluyendo la NIC 17 *Arrendamientos*, la CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento*, las SIC-15 *Arrendamientos Operativos – Incentivos* y las SIC 27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*.

La Norma es efectiva para los periodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la Norma NIIF 16 o antes de esa fecha.

El Grupo no ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; ni ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse en relación a la adopción de esta nueva norma.

D. Otras normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

- *Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2014-2016 – Modificaciones a la NIIF 1 y NIC 28.*
- *Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).*
- *Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a la NIC 40).*
- *Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28).*
- *CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.*
- *CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.*

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Presentación de Activos y Pasivos

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

Dentro del ciclo normal de operación de 12 meses sobre el cual se informa:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	4,246,509	8,601,228
Depósitos a plazo fijo	0	1,461,199
Cuentas por cobrar clientes	12,240,120	13,877,452
Cuentas por cobrar partes relacionadas	354,780	355,203
Cuentas por cobrar varias	825,208	725,641
Menos provisión para posibles cuentas incobrables	(96,532)	(86,964)
Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	19,280,344	9,648,745
Costos de construcción en proceso	75,955,802	65,517,482
Terrenos	3,882,938	4,813,981
Materiales, equipos y respuestos	1,083,682	334,358
Otros	<u>266,603</u>	<u>256,916</u>
	<u>100,469,369</u>	<u>80,571,482</u>
Gastos pagados por adelantado	2,015,708	2,106,666
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	48,613,591	27,871,469
Bonos por pagar:		
Valores emitidos	11,689,674	10,034,585
Menos costos de emisión	<u>(239,458)</u>	<u>(295,010)</u>
Bonos por pagar, neto	<u>11,450,216</u>	<u>9,739,575</u>
Cuentas por pagar proveedores	5,162,455	2,567,880
Cuentas por pagar compañías afiliadas	3,865,735	5,215,870
Dividendos por pagar	530,967	1,389,967
Otras cuentas por pagar	1,972,997	1,051,836
Gastos acumulados por pagar	1,592,789	1,316,395
Ingresos diferidos	44,175	47,484
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	183,217	154,290
Depósitos recibidos de clientes	3,890,757	4,501,661
Obligaciones bajo arrendamientos financieros	2,822,061	2,145,559
Impuesto sobre la renta por pagar	0	7,169

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

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	41,355,387	36,071,858
Inversiones en bonos	170,247	192,587
Propiedades de inversión, neto	79,182,403	78,933,801
Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos, neto	30,794,517	32,320,324
Depósito en garantía	711,276	703,487
Otros activos	987,758	939,114
Pasivos no corrientes		
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	11,324,183	12,291,217
Bonos por pagar:		
Valores emitidos	47,599,517	60,931,809
Obligaciones bajo arrendamientos financieros	1,547,371	3,515,887

(5) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Efectivo en banco:</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,322,761</u>	<u>1,766,706</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>86,570</u>	<u>65,512</u>
<u>Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:</u>		
Inversiones Sucasa, S. A.	12,118,606	12,977,095
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	7,330,725	6,413,712
Caribbean Franchise Development Corp.	13,541,467	15,815,963
Constructora Corona, S. A.	96,569	133,727
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	0	246,875
Equipos Coamco, S.A.	7,637,814	0
Servicios Generales Sucasa, S. A.	625,017	479,296
Otras	5,189	5,190
	<u>41,355,387</u>	<u>36,071,858</u>
<u>Cuentas por cobrar a partes relacionadas:</u>		
Guayacanes, S. A.	200,257	192,458
Agroganadera Río Caimito, S. A.	154,523	104,679
Club Quintas del Pacífico, S. A.	0	50,897
Otras	0	7,169
	<u>354,780</u>	<u>355,203</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>7,191,650</u>	<u>12,589,562</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	2,072,075	3,499,792
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	451,134
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	322,127	292,550
Equipos Coamco, S. A.	0	92,441
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	203,205	203,205
Constructora San Lorenzo, S. A.	98,651	126,680
Desarrollo Agrícola, S. A.	169,774	0
Vacation Panama Tours, S. A.	0	1,299
	<u>3,865,735</u>	<u>5,215,870</u>
Dividendos por pagar	<u>530,967</u>	<u>1,389,967</u>
Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave	<u>1,152,585</u>	<u>1,099,814</u>
Ingresos de afiliadas (gasto de personal)	<u>1,228,898</u>	<u>1,167,241</u>
Servicios entre afiliadas	<u>321,964</u>	<u>355,013</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>405,020</u>	<u>211,048</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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y bancos	4,246,509	7,325,837
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	0	1,275,391
	<u>4,246,509</u>	<u>8,601,228</u>

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo no mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición, (Diciembre 2016: B/.1,461,199).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(7) Costos de Construcciones en Proceso

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mar Azul	0	32,165
Ciudad del Lago	4,978,783	4,899,273
Vistas del Lago	14,821,676	9,208,804
Lago Emperador	8,449,311	9,849,426
Mallorca Park	1,574,964	1,565,194
Mallorca Park Village	463,407	4,740,951
Colinas del Lago	22,762	9,545,014
Mirador del Lago	2,364,268	2,559,060
Quintas del Pacífico	656,196	4,095,047
Castilla Real	1,135,443	1,026,101
Palo Alto	92,751	5,438,941
Altos de Santa Rita	676,606	505,361
Santa Sofía	14,753,759	1,706,232
Las Sabanas	2,548,255	590,983
Verdemar	6,712,759	1,757,146
Pradera Azul	1,272,434	2,309,575
Verona	11,486,545	4,476,693
Otros proyectos	<u>3,945,883</u>	<u>1,211,516</u>
	<u>75,955,802</u>	<u>65,517,482</u>

(8) Inversiones en Bonos

Valores mantenidos hasta su vencimiento:

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado, ajustado por las primas o descuentos. Al 31 de diciembre de 2017, estos valores por B/.170,247 (2016: B/.192,587) 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:

Costo	<u>2017</u>			<u>2016</u>	
	<u>Terrenos</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y locales comerciales</u>	<u>Total</u>
Al inicio del año	78,933,801	78,933,801	68,479,511	1,573,266	70,052,777
Escisión	0	0	(5,844,571)	(9,507,337)	(15,351,908)
Reclasificación	<u>248,602</u>	<u>248,602</u>	<u>16,298,861</u>	<u>7,934,071</u>	<u>24,232,932</u>
Al final del año	<u>79,182,403</u>	<u>79,182,403</u>	<u>78,933,801</u>	<u>0</u>	<u>78,933,801</u>
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	0	0	0	757,617	757,617
Escisión	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(757,617)</u>	<u>(757,617)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldos netos					
Al final del año	<u>79,182,403</u>	<u>79,182,403</u>	<u>78,933,801</u>	<u>0</u>	<u>78,933,801</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

El valor razonable revelado de las propiedades de inversión fue determinado por evaluadores internos, los cuales proveen un valor razonable sobre la inversión del Grupo anualmente.

Basados en la ubicación de los terrenos, personal técnico y evaluadores han determinado que, con base a los valores de mercado como referencia de dichos terrenos, al 31 de diciembre de 2017, los valores razonables de los terrenos se aproximan al valor del costo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(10) Inmuebles, Maquinarias, Mobiliarios y Equipos

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

Costo	<u>Terrenos</u>	<u>Casas Modelos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de hotel</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero de 2016	1,420,820	249,995	12,358,399	27,826,574	29,956,996	6,344,289	5,003,283	83,160,356
Adiciones	0	0	1,510,762	299,407	2,668,327	66,520	251,127	4,796,143
Ventas y descartes	0	0	0	0	(91,225)	0	0	(91,225)
Reclasificación y escisión	0	10,452	(13,628,792)	(18,979)	(355,614)	(639,681)	(612,364)	(15,244,978)
Al 31 de diciembre de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>260,447</u>	<u>240,369</u>	<u>28,107,002</u>	<u>32,178,484</u>	<u>5,771,128</u>	<u>4,642,046</u>	<u>72,620,296</u>
Al 1 de enero de 2017	1,420,820	260,447	240,369	28,107,002	32,178,484	5,771,128	4,642,046	72,620,296
Adiciones	0	206,486	1,227,596	25,344	1,923,290	33,849	171,834	3,588,399
Ventas y descartes	0	0	0	0	(2,319,230)	(3,115)	(1,852)	(2,324,197)
Reclasificación	0	0	0	0	0	(1,268)	(14,993)	(16,261)
Al 31 de diciembre de 2017	<u>1,420,820</u>	<u>466,933</u>	<u>1,467,965</u>	<u>28,132,346</u>	<u>31,782,544</u>	<u>5,800,594</u>	<u>4,797,035</u>	<u>73,868,237</u>
Depreciación y amortización acumulada								
Al 1 de enero de 2016	0	11,996	0	6,783,435	21,453,333	5,376,394	3,904,121	37,529,279
Gasto del año	0	2,809	0	998,440	3,607,481	409,529	214,539	5,232,798
Ventas y descartes	0	0	0	0	(91,223)	0	0	(91,223)
Reclasificación producto de la escisión	0	(5,477)	0	(18,129)	(1,210,144)	(1,261,172)	124,040	(2,370,882)
Al 31 de diciembre de 2016	<u>0</u>	<u>9,328</u>	<u>0</u>	<u>7,763,746</u>	<u>23,759,447</u>	<u>4,524,751</u>	<u>4,242,700</u>	<u>40,299,972</u>
Al 1 de enero de 2017	0	9,328	0	7,763,746	23,759,447	4,524,751	4,242,700	40,299,972
Gasto del año	0	1,063	0	1,016,290	3,509,672	365,016	214,539	5,106,205
Ventas y descartes	0	0	0	0	(2,315,985)	(2,633)	(1,852)	(2,320,470)
Reclasificación	0	0	0	0	0	150	(12,137)	(11,987)
Al 31 de diciembre de 2017	<u>0</u>	<u>10,391</u>	<u>0</u>	<u>8,780,036</u>	<u>24,953,134</u>	<u>4,887,284</u>	<u>4,443,250</u>	<u>43,073,720</u>
Valor neto en libros								
Al 1 de enero de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>237,999</u>	<u>12,358,399</u>	<u>21,043,139</u>	<u>8,503,663</u>	<u>967,895</u>	<u>1,099,162</u>	<u>45,631,077</u>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>251,119</u>	<u>240,369</u>	<u>20,343,256</u>	<u>8,419,037</u>	<u>1,246,377</u>	<u>399,346</u>	<u>32,320,324</u>
Al 1 de enero de 2017	<u>1,420,820</u>	<u>251,119</u>	<u>240,369</u>	<u>20,343,256</u>	<u>8,419,037</u>	<u>1,246,377</u>	<u>399,346</u>	<u>32,320,324</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>1,420,820</u>	<u>456,542</u>	<u>1,467,965</u>	<u>19,352,310</u>	<u>6,829,410</u>	<u>913,310</u>	<u>353,785</u>	<u>30,794,517</u>

El gasto de depreciación por B/.5,106,205 (2016: B/.5,232,798), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.3,449,630 (2016: B/.3,527,789) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.1,656,575 (2016: B/.1,705,009).

Con relación a garantías otorgadas, véanse la nota 11.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Préstamos y Valores Comerciales Rotativos por Pagar

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

	2017			2016		
	Vencimiento	Vencimiento	Total	Vencimiento	Vencimiento	Total
	de un año	de más de un año		de un año	de más de un año	
Préstamos comerciales						
Banco de América Central-Panamá	15,420,000	0	15,420,000	1,050,000	0	1,050,000
Banco Nacional de Panamá	236,678	9,230,446	9,467,124	0	9,467,124	9,467,124
Banesco	800,000	0	800,000	0	0	0
Banco General, S. A.	697,913	2,093,737	2,791,650	665,469	2,824,093	3,489,562
Banistmo, S. A.	<u>8,278,000</u>	<u>0</u>	<u>8,278,000</u>	<u>1,150,000</u>	<u>0</u>	<u>1,150,000</u>
Total préstamos comerciales	<u>25,432,591</u>	<u>11,324,183</u>	<u>36,756,774</u>	<u>2,865,469</u>	<u>12,291,217</u>	<u>15,156,686</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	14,081,000	0	14,081,000	11,206,000	0	11,206,000
Banco Aliado, S. A.	700,000	0	700,000	3,700,000	0	3,700,000
Towerbank International, Inc.	1,000,000	0	1,000,000	1,000,000	0	1,000,000
Banco General, S. A.	4,400,000	0	4,400,000	9,100,000	0	9,100,000
Banco de América Central-Panamá	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>23,181,000</u>	<u>0</u>	<u>23,181,000</u>	<u>25,006,000</u>	<u>0</u>	<u>25,006,000</u>
	<u>48,613,591</u>	<u>11,324,183</u>	<u>59,937,774</u>	<u>27,871,469</u>	<u>12,291,217</u>	<u>40,162,686</u>

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de créditos para capital de trabajo y con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimientos en el año desde 2018 hasta 2020 (2016: 2017, 2020 y 2028) e intereses anuales que fluctúan entre el 3.75% y 5.23% (2016: entre 2.5% hasta 5%).

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., con vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 2.9% hasta 5% (2016: 3% hasta 5%).

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

Notas a los estados financieros consolidados

Conciliación de movimientos de pasivos al flujo del efectivo surgidos de actividades de financiamiento:

	Pasivos			Patrimonio	
	Obligaciones bancarias	Bonos por pagar, neto	Cuentas por pagar con afiliadas	Dividendos	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	45,824,132	70,671,384	5,215,870	0	116,049,940
Cambios por flujo de efectivo de financiación					
Cobros procedentes de la emisión de préstamos comerciales	73,650,707	0	0	0	73,650,707
Reembolsos de préstamos	(55,167,633)	0	0	0	(55,167,633)
Emisión de bonos a largo plazo	0	1,550,000	0	0	1,550,000
Rendición de bonos	0	(13,227,203)	0	0	(13,227,203)
Cambios en cuentas por pagar afiliadas	0	0	(1,350,135)	0	(1,350,135)
Pago de costos de emisión de bonos	0	(228,097)	0	0	(228,097)
Dividendos pagados	0	0	0	(12,359,000)	(12,359,000)
Total cambios por flujos de efectivo de financiación	<u>64,307,206</u>	<u>58,766,084</u>	<u>3,865,735</u>	<u>(12,359,000)</u>	<u>114,580,025</u>
Otros cambios relacionados con pasivos					
Costo de emisión de bonos	0	283,649	0	0	283,649
Total otros cambios relacionados con pasivos	<u>0</u>	<u>283,649</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>283,649</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>64,307,206</u>	<u>59,049,733</u>	<u>3,865,735</u>	<u>(12,359,000)</u>	<u>114,863,674</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

(12) Bonos por Pagar

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

	Tasa de interés	Valor total autorizado	Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros	
			2017	2016
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Fija y variable Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	20,872,414	26,772,414
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Fija y variable Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	5,833,333	6,944,444
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Fija o variable	20,000,000	15,429,518	16,422,357
<u>Emisión pública 2007 (Resolución CNV316-07)</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2019, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años.	Libor tres meses + 2.50%	40,000,000	6,497,400	9,746,100
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta dos años. La fecha de emisión inició en el año 2008.	Fija o variable Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u> <u>127,000,000</u>	<u>10,656,526</u> <u>59,289,191</u>	<u>11,081,079</u> <u>70,966,394</u>
Desglose: Vencimientos a un año			11,689,674	10,034,585
Vencimientos a más de un año			<u>47,599,517</u>	<u>60,931,809</u>
			<u>59,289,191</u>	<u>70,966,394</u>

Durante el año 2017, la emisión de bonos fue por el monto de B/.1,550,000 (2016: B/.4,200,000) y la redención de bonos por el monto de B/.14,475,578 (2016: B/.9,277,299).

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

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2012

- (a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000). El valor nominal de esta emisión representa el 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas a cada día de pago de interés durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar.
- (b) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.

Notas a los estados financieros consolidados

- (d) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (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.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2018 por la suma de B/.2,628,572 (2017: B/.1,582,143).

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 macro título 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 macro títulos a favor de dicha central de valores, y en dicho caso, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o derechos bursátiles correspondientes, estará sujeto a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de la central de custodia en la cual haya sido consignado el bono global. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la Fecha de Oferta, es decir el 16 de febrero de 2023. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de tres (3) años, posteriores a la Fecha de Oferta. Los Bonos durante los primeros tres (3) años a partir de la Fecha de Oferta devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer aniversario de la Fecha de Oferta, los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor (3) meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6.0%. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de establecer una tasa de interés máxima a esta emisión.

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fiaidores 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.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2017 por la suma de B/.1,111,111 (2016: igual).

Emisión 2010

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada día de pago de interés. En caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. 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 Superintendencia del Mercado de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de emisión respectiva.

- (b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberán cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2018 por la suma de B/.2,691,690 (2017: B/.2,241,214).

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

Emisión 2007

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos (en adelante el "Bono" o los "Bonos"). Los Bonos serán emitidos en uno o más macrotítulos o títulos globales, emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S. A. (LatinClear) para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear. Los Bonos Corporativos por la suma de Cuarenta Millones de balboas (B/.40,000,000) emitidos en una sola serie, serán emitidos paulatinamente según lo requiera el Emisor. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la fecha de oferta, es decir el 17 de diciembre de 2019. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos (2) años, posterior a la fecha de oferta. Los Bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a LIBOR tres (3) meses más un margen de 2.5%. Esta será revisable trimestralmente cada día de pago hasta la fecha de vencimiento de la emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Distribuidores Consolidados, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (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.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2018 por la suma de B/.3,248,700 (2017: igual).

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2018 de B/.2,009,601 (2017: B/.2,035,917).

(13) Cuentas por Pagar Proveedores

Las cuentas por pagar proveedores por actividad se detallan de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Viviendas	4,753,228	2,187,601
Hotelería	<u>409,227</u>	<u>380,279</u>
	<u>5,162,455</u>	<u>2,567,880</u>

(14) Unidades de Viviendas Terminadas

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mirador del Lago	1,333,556	3,172,550
Quintas del Pacifico	202,838	469,256
Fuentes de Mallorca 2	647,259	0
Altos de Santa Rita 2da. Etapa	0	97,288
Castilla Real 1 y 2	0	430,467
Colinas del Lago	1,431,331	1,448,069
Lago Emperador	2,017,377	1,175,672
Marazul	37,789	103,288
Lago del Norte	113,834	209,973
Palo Alto	508,746	1,915,070
Verona	2,970,635	0
Vistas del Lago	7,624,339	0
Valles de Marazul	0	627,112
Verdemar	<u>2,392,640</u>	<u>0</u>
	<u>19,280,344</u>	<u>9,648,745</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantenía contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.3,890,757 (2016: B/.4,501,661). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(15) Obligaciones Bajo Arrendamiento Financiero

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>		
Equipo pesado	10,624,673	10,244,433
Equipo rodante	<u>482,256</u>	<u>555,742</u>
	11,106,929	10,800,175
Menos depreciación acumulada	<u>6,051,929</u>	<u>4,757,486</u>
	<u>5,055,000</u>	<u>6,042,689</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Años terminados a diciembre 31:		
Menos de un año	2,996,832	2,829,543
Entre uno y dos años	1,242,137	2,482,709
Entre dos y tres años	359,685	720,439
Entre tres y cuatro años	<u>5,744</u>	<u>19,531</u>
Sub-total	4,604,398	6,052,222
Menos cargos financieros	<u>(234,966)</u>	<u>(390,776)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	4,369,432	5,661,446
Menos porción corriente de la obligación bajo arrendamientos financieros	<u>2,822,061</u>	<u>2,145,559</u>
Obligaciones bajo arrendamientos financieros excluyendo la porción corriente	<u>1,547,371</u>	<u>3,515,887</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(16) Gastos de Personal

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salarios	4,093,171	3,872,198
Décimo tercer mes	401,878	354,837
Vacaciones	430,974	437,696
Gastos de representación	383,509	335,060
Participación y otros incentivos	1,014,504	967,277
Comisiones	0	1,065
Seguro social	743,626	706,136
Prima de antigüedad	111,559	106,043
Seguro de vida y hospitalización	141,195	136,193
Otras	394,633	378,187
	<u>7,715,049</u>	<u>7,294,692</u>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantenía 400 empleados permanentes (2016: 397 empleados).

Al 31 de diciembre de 2017, el gasto de personal por B/.7,715,049 (2016: B/.7,294,692) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,928,463 (2016: B/.1,850,708) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.5,786,586 (2016: B/.5,443,984).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(17) Gastos de Ventas, Generales y Administrativos

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de personal (nota 16)	5,786,586	5,443,984
Depreciación (nota 10)	1,656,575	1,705,009
Publicidad y promociones	1,181,054	883,531
Servicios públicos	1,099,804	990,282
Reparaciones y mantenimiento	1,713,207	1,453,824
Gastos bancarios	113,469	154,827
Alquileres	329,161	317,065
Gastos legales y notariales	1,286,577	1,519,434
Impuestos	484,993	457,262
Seguridad	575,205	478,456
Provisión para posibles cuentas incobrables (nota 23)	12,000	12,000
Comisión de tarjetas	90,661	97,682
Seguros	108,978	96,047
Servicios profesionales	1,466,431	1,376,456
Gastos de oficina	124,093	126,037
Gastos de viaje y viáticos	215,681	232,861
Combustible y lubricantes	105,168	81,855
Cuotas y suscripciones	26,249	25,439
Donaciones	286,990	209,881
Atención y cortesías	87,011	72,726
Decoraciones	124,500	45,593
Capacitación y entrenamiento	50,705	36,726
Otras	1,077,894	772,038
	<u>18,002,992</u>	<u>16,589,015</u>

(18) Otros Ingresos Operacionales

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otros ingresos	444,973	374,754
	<u>444,973</u>	<u>374,754</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los otros ingresos operacionales corresponden a ingresos propios de las operaciones y que se generan de manera distinta a los demás ingresos. Corresponden principalmente a la venta de terrenos y locales comerciales.

Notas a los estados financieros consolidados

(19) Impuestos

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías del Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2017, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligado a cumplir con la presentación del informe correspondiente al período fiscal 2017.

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

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

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

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

La conciliación numérica entre el gasto del impuesto y el resultado de multiplicar la utilidad antes de impuesto sobre la renta por la tasa impositiva aplicable, se detalla a continuación:

	2017		2016	
	Porcentaje	Valores	Porcentaje	Valores
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>22,334,302</u>		<u>31,040,388</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	5,583,576	25%	7,760,097
Pérdidas en compañías asociadas	2%	481,354	0%	195,177
Ganancia de capital	(18%)	(3,958,422)	(17%)	(5,406,028)
Gastos no deducibles y otros	1%	<u>96,085</u>	0%	<u>8,554</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>10%</u>	<u>2,202,593</u>	<u>8%</u>	<u>2,557,800</u>

(20) Información por Segmentos

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

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

<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>	<u>Operaciones</u>
Viviendas	Lo constituye el desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social y la venta de inmuebles comerciales.
Hoteles	Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.
Locales comerciales	Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana. A partir del 1 de enero de 2016, las operaciones de alquiler y venta de equipo fueron escindidas a otra compañía del Grupo UNESA.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

La información sobre los resultados de cada segmento reportable se incluye a continuación:

	Segmentos sobre los que debe informarse					Total
	Vivienda		Hoteles		Total	
	2017	2016	2017	2016		2017
Ventas de bienes y servicios	91,210,886	114,474,957	6,524,176	7,545,821	97,735,062	122,020,778
Costo de las ventas	55,110,208	71,849,705	2,434,005	2,584,561	57,544,213	74,434,266
Ganancia bruta en ventas	36,100,678	42,625,252	4,090,171	4,961,260	40,190,849	47,586,512
% de costo sobre ventas	60%	63%	37%	34%	59%	61%
Otros ingresos de operaciones	1,304,125	1,229,267	465,783	404,085	1,769,908	1,633,352
Gastos de ventas, generales y administrativos	12,091,226	10,851,006	5,911,766	5,738,009	18,002,992	16,589,015
Resultados de las actividades de operación	25,313,577	33,003,513	(1,355,812)	(372,664)	23,957,765	32,630,849
Costos financieros, neto	824,553	1,054,640	798,910	535,821	1,623,463	1,590,461
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	24,489,024	31,948,873	(2,154,722)	(908,485)	22,334,302	31,040,388
Impuesto sobre la renta	2,200,686	2,549,246	1,907	8,554	2,202,593	2,557,800
Utilidad (pérdida) neta	22,288,338	29,399,627	(2,156,629)	(917,039)	20,131,709	28,482,588
Total activos	241,503,731	231,568,953	31,753,019	34,310,800	273,256,750	256,773,078
Total pasivos	114,285,112	118,174,376	26,314,919	23,680,367	140,600,031	132,748,068

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) 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.

(22) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

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

(23) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

(a) Clasificación contable y valor razonable

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

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

	Valor en libros <u>Total</u>	2017			
		Valor razonable			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,246,509	0	0	0	0
Cuentas por cobrar, neto	13,323,576	0	0	0	0
Cuentas por cobrar afiliadas	41,355,387	0	0	0	0
Inversiones en bonos	170,247	0	0	0	0
	<u>59,095,719</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales rotativos y bonos por pagar	119,226,965	0	76,386,178	0	76,386,178
Cuentas por pagar	11,532,154	0	0	0	0
Gastos acumulados por pagar	1,592,789	0	0	0	0
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	183,217	0	0	0	0
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	4,369,432	0	0	0	0
Depósitos recibidos de clientes	3,890,757	0	0	0	0
	<u>140,795,314</u>	<u>0</u>	<u>76,386,178</u>	<u>0</u>	<u>76,386,178</u>
2016					
	Valor en libros <u>Total</u>	Valor razonable			
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,601,228	0	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	1,461,199	0	0	0	0
Cuentas por cobrar, neto	14,871,332	0	0	0	0
Cuentas por cobrar afiliadas	36,071,858	0	0	0	0
Inversiones en bonos	192,587	0	0	0	0
	<u>70,304,879</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales rotativos y bonos por pagar	111,129,080	0	85,061,834	0	85,061,834
Cuentas por pagar	10,225,553	0	0	0	0
Gastos acumulados por pagar	1,316,395	0	0	0	0
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	154,290	0	0	0	0
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	5,661,446	0	0	0	0
Depósitos recibidos de clientes	4,501,661	0	0	0	0
	<u>132,988,425</u>	<u>0</u>	<u>85,061,834</u>	<u>0</u>	<u>85,061,834</u>

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.

Notas a los estados financieros consolidados

(b) Gestión de riesgos financiero

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

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

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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 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.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	11,790,376	13,225,298
Servicios de hotelería	449,744	652,154
	<u>12,240,120</u>	<u>13,877,452</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas, son saldos provenientes de casas entregadas que cumplen con los requisitos establecidos en la nota 3 (o), 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.

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 máxima exposición al riesgo de crédito para las cuentas por cobrar, se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>Deterioro</u>	<u>2016</u>	<u>Deterioro</u>
No vencidas	11,909,890	0	13,326,026	0
Vencidas a 30 días	136,844	0	146,205	0
Vencidas a 60 días	85,610	0	66,422	0
Vencidas a más de 90 días	<u>107,776</u>	<u>(96,532)</u>	<u>338,799</u>	<u>(86,964)</u>
	<u>12,240,120</u>	<u>(96,532)</u>	<u>13,877,452</u>	<u>(86,964)</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	86,964	85,892
Provisión del año (nota 17)	12,000	12,000
Escisión	0	(1,711)
Cargos contra la provisión	<u>(2,432)</u>	<u>(9,217)</u>
Saldo al final del año	<u>96,532</u>	<u>86,964</u>

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

(iii) Riesgo de liquidez

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

Administración del riesgo de liquidez

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

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 siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

	Importe en libros	2017 Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Préstamos por pagar	59,937,774	66,376,397	11,852,006	38,660,836	15,863,555
Bonos por pagar	59,289,191	76,427,061	7,382,360	7,382,360	61,662,341
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	4,369,432	4,604,398	1,588,485	1,368,908	1,647,005
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>17,198,917</u>	<u>17,198,917</u>	<u>11,272,294</u>	<u>5,926,623</u>	<u>0</u>
	<u>140,795,314</u>	<u>164,606,773</u>	<u>32,095,145</u>	<u>53,338,727</u>	<u>79,172,901</u>

	Importe en libros	2016 Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Préstamos por pagar	40,162,686	42,292,148	12,252,478	16,630,892	13,408,778
Bonos por pagar	70,966,394	92,944,968	6,764,736	6,764,736	79,415,496
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	5,661,446	6,148,971	1,383,402	1,303,734	3,461,835
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>16,197,899</u>	<u>16,197,899</u>	<u>9,930,193</u>	<u>0</u>	<u>6,267,706</u>
	<u>132,988,425</u>	<u>157,583,986</u>	<u>30,330,809</u>	<u>24,699,362</u>	<u>102,553,815</u>

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.

(24) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	2017	2016
Año terminado el 31 de diciembre:		
B/.13.69. por cada acción (2016: B/.11.31)	<u>11,500,000</u>	<u>9,500,000</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo mantenía 840,100 acciones emitidas y autorizadas. Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2017 fueron por B/.12,359,000 (2016: B/.8,158,358).

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

(25) Utilidad por acción

El cálculo de la utilidad por acción está basado en la utilidad neta correspondiente a los accionistas dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período, calculado como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad neta	20,131,709	28,482,588
Acciones en circulación	<u>840,100</u>	<u>840,100</u>
Utilidad (pérdida) básica por acción	<u>23.96</u>	<u>33.90</u>

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

Anexo 1

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,246,509	0	4,246,509	3,947,274	85,341	213,894
Cuentas por cobrar:						
Clientes	12,240,120	0	12,240,120	11,790,376	44,090	405,654
Compañías afiliadas	41,355,387	(19,452,056)	60,807,443	51,781,585	1,142,148	7,883,710
Compañías relacionadas	354,780	0	354,780	353,935	0	845
Varias	825,208	0	825,208	821,957	1,613	1,638
Menos provisión para posibles cuentas incobrables	54,775,495	(19,452,056)	74,227,551	64,747,853	1,187,851	8,291,847
Cuentas por cobrar, neto	96,532	0	96,532	0	0	96,532
	54,678,963	(19,452,056)	74,131,019	64,747,853	1,187,851	8,195,315
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	19,280,344	0	19,280,344	19,280,344	0	0
Costos de construcción en proceso	75,955,802	0*	75,955,802	75,955,802	0	0
Terrenos	3,882,938	0	3,882,938	3,882,938	0	0
Materiales, equipos y repuestos	1,083,682	0	1,083,682	1,083,682	0	0
Otros	266,603	0	266,603	0	155,046	111,557
Total de inventarios	100,469,369	0	100,469,369	100,202,766	155,046	111,557
Inversiones en bonos	170,247	(16,620,000)	16,790,247	16,790,247	0	0
Gastos pagados por adelantado	2,015,708	0	2,015,708	1,616,664	77,729	321,315
Propiedades de inversión, neto	79,182,403	0	79,182,403	79,182,403	0	0
Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos, neto	30,794,517	1,150,000	29,644,517	8,962,093	6,058,568	14,623,856
Depósitos en garantía	711,276	0	711,276	701,960	0	9,316
Otros activos	987,758	0	987,758	689,259	92,206	206,293
Total de activos	273,256,750	(34,922,056)	308,178,806	276,840,519	7,656,741	23,681,546

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

Anexo 1. continuación

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Pasivos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Préstamos y valores comerciales relativos por pagar	59,937,774	0	59,937,774	59,937,774	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	5,162,455	0	5,162,455	4,763,228	157,685	251,542
Compañías afiliadas	3,865,735	(19,452,056)	23,317,791	10,978,703	571,074	11,768,014
Dividendos por pagar	530,967	0	530,967	530,266	0	701
Otras	1,972,997	0	1,972,997	1,616,375	121,526	235,096
Total de cuentas por pagar	11,532,154	(19,452,056)	30,984,210	17,878,572	850,285	12,255,353
Gastos acumulados por pagar	1,592,789	0	1,592,789	1,147,426	136,786	308,577
Ingresos diferidos	44,175	0	44,175	5,703	0	38,472
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	183,217	0	183,217	183,217	0	0
Depósitos recibidos de clientes	3,890,757	0	3,890,757	3,791,699	44,341	54,717
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	4,369,432	0	4,369,432	4,325,602	43,830	0
Bonps por pagar:						
Valores emitidos	59,289,191	0	59,289,191	59,289,191	0	0
Menos costo de emisión	239,458	0	239,458	239,458	0	0
Bonos por pagar, neto	59,049,733	0	59,049,733	59,049,733	0	0
Total de pasivos	140,600,031	(19,452,056)	160,052,087	146,319,726	1,075,242	12,657,119
Patrimonio						
Acciones comunes	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	131,779,289	0	131,779,289	129,653,363	(3,418,501)	5,544,427
Total del patrimonio	132,656,719	(15,470,000)	148,126,719	130,520,793	6,581,499	11,024,427
Total de pasivos y patrimonio	273,256,750	(34,922,056)	308,178,806	276,840,519	7,656,741	23,681,546

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Ventas de bienes y servicios	97,735,062	0	97,735,062	91,210,886	2,513,235	4,010,941
Costos de las ventas	57,544,213	0	57,544,213	55,110,208	916,141	1,517,864
Ganancia bruta en ventas	40,190,849	0	40,190,849	36,100,678	1,597,094	2,493,077
Otros ingresos de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	1,228,898	(30,404)	1,259,302	803,191	0	456,111
Ingresos por alquiler	96,037	0	96,037	96,037	0	0
Otros ingresos operacionales	444,973	0	444,973	435,301	(6,573)	16,245
Total de otros ingresos	1,769,908	(30,404)	1,800,312	1,334,529	(6,573)	472,356
Gastos de ventas, generales y administrativos	18,002,992	(30,404)	18,033,396	12,312,465	1,976,629	3,744,302
Resultados de las actividades de operación	23,957,765	0	23,957,765	25,122,742	(386,108)	(778,869)
Costos financieros, neto:						
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	17,608	0	17,608	0	0	17,608
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(547,865)	0	(547,865)	(382,027)	(2,162)	(163,676)
Intereses pagados sobre bonos	(809,557)	0	(809,557)	(197,347)	0	(612,210)
Amortización de costo de emisión de bonos	(283,649)	0	(283,649)	(283,649)	0	0
Total de costos financieros, neto	(1,623,463)	0	(1,623,463)	(863,023)	(2,162)	(758,278)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	22,334,302	0	22,334,302	24,259,719	(388,270)	(1,537,147)
Impuesto sobre la renta	2,202,593	0	2,202,593	2,200,686	0	1,907
Utilidad (pérdida) neta	20,131,709	0	20,131,709	22,059,033	(388,270)	(1,539,054)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S.A.
Contribuciones y distribuciones a los accionistas						
Acciones comunes:						
Saldo al inicio y final del año	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado:						
Saldo al inicio y final del año	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones:						
Saldo al inicio y final del año	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)						
Saldo al 1 de enero de 2017	123,680,561	0	123,680,561	119,627,311	(3,030,231)	7,083,481
Utilidad (pérdida) neta	20,131,709	0*	20,131,709	22,059,033	(388,270)	(1,539,054)
Total de las utilidades integrales del periodo	20,131,709	0	20,131,709	22,059,033	(388,270)	(1,539,054)
Dividendos declarados	(11,500,000)	0	(11,500,000)	(11,500,000)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	132,312,270	0	132,312,270	130,186,344	(3,418,501)	5,544,427
Escisión en la inversión:						
Saldo al inicio y final del año	(532,981)	0	(532,981)	(532,981)	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2017	132,656,719	(15,470,000)	148,126,719	130,520,793	6,581,499	11,024,427

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.