



**UNESA**<sup>®</sup>  
Unión Nacional de Empresas, S.A.

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
FORMULARIO IN-T  
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO 2019

**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:** Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA)

**VALORES REGISTRADOS:** Acciones comunes tipo A y tipo B de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA); Valores Comerciales Negociables (VCN's) y Bonos Corporativos de la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

**NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:** Teléfono 302-5466  
Fax 263-6547

**DIRECCION DEL EMISOR:** Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Vía España y Calle 50, La Cresta, Bella Vista.

**DIRECCION DEL CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:** E-Mail: [vespinos@unesa.com](mailto:vespinos@unesa.com)  
WEB SITE: [www.unesa.com](http://www.unesa.com)

**I PARTE**

Unión Nacional de Empresas S.A. (UNESA) es un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. De acuerdo a sus ingresos, la actividad más importante que realiza el grupo es la construcción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad en importancia es la de restaurantes, correspondiente a la operación de siete restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's en la ciudad de Panamá, y otro en la ciudad de David. La tercera actividad en importancia que promueve el grupo es la de Hoteles, con la operación de tres hoteles. Uno bajo la franquicia RADISSON ubicado en el sector de Amador; otro bajo la franquicia Best Western ubicado en El Dorado, de la ciudad de Panamá; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro. La cuarta actividad en importancia es la de venta y alquiler de equipo pesado y liviano bajo COAMCO.

UNESA también se dedica al otorgamiento de préstamos personales, hipotecarios y comerciales a través de la Central de Préstamos INCASA; promueve el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación en el sector de Ojo de Agua (PANEXPORT); y construye Centros Comerciales para alquilar.

## ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. LIQUIDEZ

Al 31 de marzo 2019, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 2.18 (activo circulante/pasivo circulante), muy similar a la que teníamos al 31 de diciembre de 2018, que era de 2.12. Al cierre de marzo de 2019 el capital de Trabajo sumaba B/. 80,748,484, superior al 31 de diciembre de 2018 que era de B/. 76,625,489. Durante el primer trimestre del año 2019 el índice de liquidez se mantuvo muy positivo, reflejando que la empresa tiene amplia capacidad para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

Al 31 de marzo 2019 el total del Activo Circulante era de B/. 149,112,635, representando un incremento de B/. 4,108,918, sobre el saldo al del 31 de diciembre de 2018, que sumaba B/. 145,003,717. Nuestros activos corrientes se afectan principalmente por el efectivo; los depósitos a plazo fijo; el valor de los inventarios de viviendas terminadas, y las construcciones en proceso. Al 31 de marzo de 2019 el monto del efectivo y los depósitos a plazo era de B/. 28,982,908, superior al trimestre anterior que sumaron B/. 25,890,537; y el valor de las unidades de viviendas terminadas y en proceso de construcción ascendieron a B/. 95,982,052, mayores que los del trimestre anterior que fueron B/. 93,090,794.

Desglosando en detalle tenemos que el valor de las construcciones en proceso al 31 de marzo 2019 era de B/. 66,440,818, comparados con los del trimestre anterior que fueron B/. 65,608,422, y las viviendas terminadas en inventario al 31 de marzo de 2019 tenían un valor de B/. 29,541,234, comparadas con las del trimestre anterior que sumaban B/. 27,482,372.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de marzo de 2019 sumaban B/. 9,884,195, y corresponden en su gran mayoría a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Luego que se entregan las viviendas, y se firman las escrituras de compra-venta requeridas, estas se presentan al Registro Público. Luego de inscritas las escrituras, se envían a los bancos correspondientes para el pago de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago es muy rápido, y los saldos se reflejan como cuentas por cobrar a clientes. Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de las cuentas por cobrar a los clientes era de B/. 13,093,116.

El total del Pasivo Corriente al 31 de marzo 2019 sumaba B/. 68,364,151, similar al del 31 de diciembre de 2018, que era de B/. 68,378,228. Esta situación se debe a que los ingresos al 31 de marzo 2019 han sido muy positivos, por ventas y cobros de hipotecas, lo cual nos permitió financiar nuestras necesidades de capital de trabajo, sin incrementar nuestras deudas.

El total de los préstamos; obligaciones bancarias; y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/. 48,404,871 al 31 de marzo de 2019, representando una leve reducción de B/. 200,480 comparados con los B/. 48,605,354 adeudados al 31 de diciembre 2018. Esta situación refleja, en gran medida, el hecho de que los niveles de las construcciones en proceso durante el primer trimestre de 2019, han sido similares a las del trimestre anterior.

El saldo de las cuentas por pagar a los proveedores, al 31 de marzo 2019, sumaban B/. 3,695,051, reflejando una disminución de B/. 454,429 menos que lo adeudado al 31 de diciembre de 2018, que era de B/. 4,149,480.

Los índices de liquidez del Grupo UNESA continúan siendo muy positivos al 31 de marzo de 2019, y no prevemos situaciones adversas, a corto o mediano plazo, que pudieran afectarlos en forma importante.



## B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de marzo 2019 el valor total del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 310,707,184, reflejando un incremento de B/. 3,418,711 (1.11%) sobre el reportado al 31 de diciembre de 2018, que era de B/. 307,288,473. El aumento en el valor del patrimonio de los accionistas durante el primer trimestre de 2019, se debe a las utilidades netas obtenidas, menos los dividendos pagados a los accionistas, durante ese periodo.

El valor total de los activos al 31 de marzo de 2019, sumaba B/. 439,017,813, representando un incremento de B/. 10,798,637 (2.52%), comparado con diciembre de 2018, que era B/. 428,219,176. Este incremento obedece principalmente a la implementación de la norma NIIF 16, sobre arrendamientos, lo cual nos obligó a reconocer como un activo el derecho al uso de las propiedades donde somos arrendatarios a largo plazo. Como resultado de esta norma, al 31 de marzo de 2019 aparece en nuestro balance un nuevo "Activo-derecho de uso", por un monto de B/. 7,530,729

Durante el primer trimestre de 2019, no se han comprado nuevos terrenos para construir viviendas, ni se han hecho inversiones en locales o galeras para alquilar. Al 31 de marzo del año 2019, el Efectivo y los Depósitos a Plazo se incrementaron; las cuentas por cobrar se redujeron; igual que los inmuebles mobiliarios y equipos; mientras que el total de los inventarios se incrementó debido al aumento en las unidades de viviendas terminadas.

El total de los pasivos al 31 de marzo 2019 sumaron B/. 128,310,629, representando un incremento de B/. 7,379,926 (6.10%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre 2018, que fue de B/. 120,930,703. Los pasivos netos se incrementaron durante el primer trimestre de 2019 por la implementación de la norma NIIF 16, sobre arrendamientos a largo plazo, lo cual nos obligó a reflejar un Pasivo diferido de arrendamiento por un valor de B/. 8,348,337. El valor total del resto de los pasivos se redujo en B/. 968,411, al 31 de marzo 2019, lo cual refleja los ingresos positivos que ha tenido el Grupo durante el primer trimestre de 2019, lo cual nos ha permitido financiar nuestras operaciones, y además reducir las deudas.

Al 31 de marzo de 2019 el total de las cuentas por pagar sumaba B/. 8,566,945, representando una reducción de B/. 310,674 (3.50%), comparado con lo adeudado al 31 de diciembre de 2018, que era B/. 8,877,619.

El saldo de los arrendamientos financieros, que era de B/. 3,890,270 al 31 de diciembre de 2018, se redujo en B/. 616,659 (15.85%) al 31 de marzo 2019, que sumaban B/. 3,273,611, .

El monto de los Bonos por pagar al 31 de marzo 2019 era de B/. 46,539,911, reflejando una reducción de B/. 2,538,708 (5.17%), comparado con lo adeudado al 31 de diciembre de 2018, que sumaba B/. 49,078,619. Al 31 de marzo de 2019, el total de los préstamos por pagar sumaban B/. 52,108,027, reflejando un incremento de B/. 1,559,844 (3.08%) sobre lo que teníamos al 31 de diciembre de 2018, que era B/. 50,548,183. La porción del pasivo correspondiente a la deuda financiera a corto y largo plazo, representó a marzo de 2019 el 76.88% del total, inferior a diciembre de 2018 que era el 82.38%.

El grupo UNESA financia sus operaciones mediante préstamos otorgados por varios bancos locales; con la emisión Valores Comerciales Negociables; y Bonos a largo plazo, los cuales se colocan en el mercado de valores. Los financiamientos bancarios a corto plazo, y los VCN, se utilizan para cubrir las necesidades de Capital de Trabajo. Los préstamos bancarios a largo plazo, y los Bonos, se emiten para financiar las compras de terrenos y otras inversiones en activos fijos.

Al 31 de marzo 2019 teníamos suficientes facilidades de crédito disponibles para financiar el desarrollo de nuestras actividades proyectadas a corto y mediano plazo. Además, no prevemos



ninguna situación que afecte, de manera importante, la disponibilidad de fondos en el sistema bancario ni la liquidez del mercado de valores.

La razón deuda/patrimonio al 31 de marzo 2019 era de 0.41, mayor a la que reflejamos al 31 de diciembre de 2018, que era de 0.39.

En el caso de inversiones importantes en compra de terrenos para la construcción de proyectos de viviendas, que se mantendrán en inventario por varios años sin desarrollar, se financian mediante la emisión de acciones comunes tipo B.

### C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES

#### RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el primer trimestre del año 2019 sumaron B/. 36,233,368, lo cual representó una disminución de 18.64%, al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 44,533,623. Los ingresos trimestrales fluctúan durante el año dependiendo de los resultados de las diferentes unidades de negocios, algunas de las cuales tienen ciclos operativos diferentes. Durante el primer trimestre solo los ingresos de los Hoteles y los Financiamientos, aumentaron al comparados con el trimestre anterior. En el caso de los Hoteles este incremento es normal, considerando que durante el primer trimestre es la temporada turística alta. En el caso del resto de las unidades de negocios los ingresos del primer trimestre de 2019 fueron menores a los del trimestre anterior, a saber: Viviendas; Restaurantes; Alquiler y Venta de Equipos; Centros Comerciales; y Zona Procesadora, disminuyeron. Habíamos proyectado una desaceleración económica durante el primer trimestre de 2019, resultado del proceso electoral que siempre crea algunas incertidumbres económicas, lo cual afectó nuestros ingresos.

Las utilidades netas correspondientes al primer trimestre del año 2019 sumaron B/. 5,797,758 lo cual representó una disminución de 38.03%, al compararlas con las del trimestre anterior, que fueron de B/. 9,355,649. Durante el primer trimestre del año 2019 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por la Zona Procesadora; Financiamientos; Locales Comerciales; Restaurantes; y Equipos. La unidad de Hoteles reflejó pérdida en sus operaciones durante el primer trimestre del año 2019.

Al 31 de marzo de 2019 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 16% de los ingresos totales, menor al trimestre anterior que fueron el 21.01%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que se incrementen o disminuyan sus ingresos; aumenten sus costos operativos; o que reflejen pérdidas en sus operaciones. En el caso del primer trimestre el margen operativo se afectó por la reducción en los ingresos y por las pérdidas de los Hoteles.

#### VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre del año 2019 ascendieron a B/. 26,871,581, lo cual representó una reducción de 23.89% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 35,306,495. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente son entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Este ciclo puede variar en



la medida que se afecte la construcción, y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos y actas requeridos por las instituciones públicas nacionales y municipales. Las viviendas se reflejan como ventas cuando efectivamente se entregan al cliente, lo cual no ocurre en muchos casos cuando la casa se termina, sino cuando se obtienen los permisos de ocupación. Los trámites para lograr la obtención de todas las autorizaciones y permisos requeridos para entregar las viviendas, en ocasiones son lentos, por lo que las ventas de viviendas que estamos reflejando ya necesariamente no corresponden necesariamente al ciclo normal de la construcción.

La venta de viviendas representó el 74.16% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2019.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el primer trimestre de 2019, ascendieron a B/. 4,950,762, lo cual representó una disminución de 34.71% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 7,582,248. El margen de utilidad neta durante el primer trimestre del año 2019 fue de 18.42%, menor al del trimestre anterior que fue de 21.48%. El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones, y por la composición de los valores de las viviendas que se entregan durante el trimestre. La actividad de viviendas tiene gastos fijos altos, por lo que las diferencias entre las ventas y utilidades, no son proporcionales. En la medida que se reducen las ventas de las viviendas, los márgenes de utilidad se reducen en mayor proporción. Y en el caso contrario, en la medida que se incrementan los ingresos, las utilidades aumentan en mayor escala. Además, durante el primer trimestre de 2019, y como resultado del incremento de la oferta de viviendas en el mercado y la desaceleración económica por la que pasa el país, tuvimos que reducir el precio de algunas de nuestras viviendas para impulsar las ventas. Esta decisión benefició los ingresos, pero afectó los márgenes operativos.

Durante el primer trimestre del año 2019 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/. 4,950,762) representó el 85.39% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/. 5,797,758).

#### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes, correspondientes al primer trimestre del año 2019, ascendieron a la suma de B/. 4,001,689, reflejando una reducción de 10.73% sobre los del trimestre anterior, que sumaron B/. 4,482,569. Durante el mes de enero 2019 la llegada de clientes a nuestros restaurantes disminuyó resultado de las actividades de la Jornada Mundial de la Juventud (JMJ), lo cual afectó los ingresos del primer trimestre. La reducción de los ingresos también refleja la desaceleración económica que está afectando al país, y la baja en la llegada de turistas, lo cual está disminuyendo el consumo. Para incrementar los ingresos de nuestros restaurantes nos estamos enfocando en mejorar el ambiente y el servicio. Nuestro objetivo es que los clientes sientan en el restaurante un ambiente especial, y una experiencia amigable, para que la vuelvan a repetir.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 11.04% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2019.

Durante el primer trimestre del año 2019 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/. 55,406, representando una disminución de 54.02% comparado con el trimestre anterior que fue de B/. 120,506.

Las utilidades de los restaurantes representaron el 0.9556% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2019. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 1.38% de sus ingresos durante el primer trimestre de 2019, menor al trimestre anterior que tuvo un margen de 2.69%.



## **HOTELES:**

Los ingresos de nuestros hoteles durante el primer trimestre del año 2019 fueron de B/. 2,372,054, lo cual representó un incremento de 47.11%, al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/. 1,612,392. Los ingresos de los hoteles dependen de la temporada turística, que durante el primer trimestre es la más alta del año. Sin embargo, el nivel de los ingresos todavía se mantiene bajo, reflejando la situación del mercado turístico que se continúa contrayendo, reduciendo la ocupación y las tarifas de los hoteles.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 62% durante el primer trimestre del 2019, representando un aumento de 14% al compararla con la del trimestre anterior que fue de 48%. La tarifa promedio para el primer trimestre de 2019 fue de B/. 84.33, superior a la del trimestre anterior que fue de B/. 67.70.

En el hotel ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el primer trimestre de 2019 fue del 61%, reflejando un incremento de 4% al compararla con la del trimestre anterior que fue de 57%. La tarifa promedio fue de B/.75.36 para el primer trimestre de 2019, superior a la del trimestre anterior que fue de B/. 67.50. El cambio de la franquicia en ambos hoteles tuvo un efecto positivo en las tarifas.

En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el primer trimestre 2019 fue de 53%, reflejando un incremento de 23% al compararla con la del trimestre anterior que fue de 30%. La tarifa promedio de ese hotel durante el primer trimestre de 2019 fue de B/. 101.93, más alta que del trimestre anterior que fue de B/. 95.68. Es conveniente mencionar que la ocupación del hotel de Bocas del Toro es la que más varía dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 6.55% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2019.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/. 465,329 durante el primer trimestre del año 2019, lo cual reflejó una reducción de 60.24% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/. 1,170,366. Durante el primer trimestre de 2019 solo el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Bocas del Toro, reflejó utilidades. El resto de los hoteles, ubicados en la ciudad de Panamá, tuvieron resultados negativos.

Las pérdidas de los hoteles representaron el 8.02 % de las utilidades netas del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2019. Durante el primer trimestre del año 2019 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 19.62%, menor a la del trimestre anterior que fue de 72.59%.

A partir del mes de julio de 2018 nuestro del hotel ubicado en Amador está siendo operando bajo la franquicia Radisson. Proyectamos que bajo esta marca nos beneficiaremos, a mediano plazo, por el incremento de visitantes que se espera en el área resultado de la apertura del nuevo centro de convenciones, y del puerto de cruceros que se construyen. El hotel ubicado en El Dorado está operando desde el mes de julio de 2018 bajo la franquicia Best Western, que es una marca muy reconocida internacionalmente, con lo cual esperamos incrementar nuestra ocupación.

## **ALQUILER Y VENTA DE EQUIPOS:**

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos, correspondientes al primer trimestre del año 2019 sumaron, B/. 1,103,908 lo cual reflejó una pequeña disminución de 2.09% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 1,127,476. COAMCO ha estado reduciendo sus actividades de venta y alquiler de equipos ajustándonos a la demanda existente en el mercado, la cual ha disminuido. Actualmente hemos reducido las líneas de equipos que



representamos, concentrándonos en la venta y alquiler de aquellos que han mantenido su demanda. Además, nos estamos dedicando a la fabricación de productos, y al suministro de servicios, requeridos en la construcción de nuestras viviendas.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 3.05% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2019.

Durante el primer trimestre del año 2019 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una utilidad de B/. 54,793, comparada con la pérdida del trimestre anterior, que fue de B/. 158,322.

Las ganancias reportadas por la unidad de Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 0.945% de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre de 2019.

Durante el primer trimestre de 2019 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen positivo de 4.96%, comparado con el trimestre anterior que tuvo un margen negativo de 14.04%.

#### **FINANCIAMIENTOS:**

Los ingresos por intereses, y comisiones, en financiamientos otorgados durante el primer trimestre del año 2019 fueron de B/. 590,922 reflejando un incremento de 7.91% comparados con los del trimestre anterior que sumaron B/. 547,589. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de los préstamos que se hacen trimestralmente, y las tasas de intereses y comisiones que se cobran.

Al 31 de marzo 2019 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/. 23,281,020 lo cual refleja un incremento de 4.91% sobre el saldo del trimestre anterior, que era de B/. 22,191,310.

Durante los últimos doce meses el crecimiento de la cartera de préstamos ha sido del 6.5%, impulsado por las nuevas sucursales que se han abierto en el interior del país. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados, y por el monto de las cancelaciones que se realizan. Al finalizar el primer trimestre del año 2019, el 51.58% de la cartera correspondía a préstamos personales, y el 48.42% a créditos hipotecarios. La morosidad reflejada en la cartera total era del 4.81 % al 31 de marzo 2019, superior a la del trimestre anterior, que fue de 3.65%. Nuestro objetivo es mantener nuestro índice de morosidad por debajo de 5%, y para lograrlo hemos sido conservadores en el otorgamiento de nuestros créditos.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.63% de los ingresos totales del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2019.

Durante el primer trimestre del año 2019 la actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/. 191,393, lo cual representó un incremento de 29.32% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/. 148,000. Este aumento del primer trimestre refleja un ajuste de B/. 48,000 que hicimos en la reserva para cuentas incobrables, resultado de la implementación de la NIIF 9.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al primer trimestre del año 2019, representaron el 3.30% de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 32.39% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2019, superior al trimestre anterior que fue del 27.03%.

#### **ZONA PROCESADORA:**

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al primer trimestre del año 2019 sumaron B/. 464,811, reflejando una disminución de 6.25% al compararlos con los del trimestre anterior, que fueron de B/. 495,810. Los ingresos se afectan por variaciones en los cánones de arrendamiento que se cobran a los clientes, y por los niveles de ocupación de las galeras. Actualmente tenemos 16 galeras, con 29 locales disponibles, que representan 21,991 metros cuadrados para alquilar. Al 31 de marzo de 2019 manteníamos una ocupación del 90.5%, lo cual



representó una reducción de 6.6% al compararla con la del trimestre anterior. Al 31 de marzo de 2019 manteníamos tres galerías desocupadas.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.28% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2019.

La utilidad neta realizada durante el primer trimestre del año 2019 fue de B/. 315,795 lo cual representó una reducción de 16.28%, al compararla con la del trimestre anterior que sumó B/. 377,224. Las utilidades de la Zona Procesadora se afectan principalmente por los niveles de ocupación de las galerías; las variaciones en los gastos de mantenimiento; reparaciones; y por los costos relacionados con el financiamiento de las galerías.

Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 5.45% de las ganancias totales del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2019. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 67.94% de sus ingresos del primer trimestre, inferiores al trimestre anterior, que fueron del 76.08%.

#### **CENTROS COMERCIALES:**

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al primer trimestre del año 2019 sumaron B/. 822,179 lo cual significó una reducción de 1.23% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/. 832,431. Los ingresos de los Centros Comerciales reflejan el porcentaje de ocupación, y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. El área total de locales que teníamos disponibles para alquilar al 31 de marzo era de 42,854.43 metros cuadrados, y manteníamos un porcentaje de ocupación del 92.5%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 2.27 % del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2019.

Durante el primer trimestre del año 2019 la operación de nuestra unidad de Centros Comerciales reflejó una ganancia de B/. 147,666, lo cual representó un incremento de 38.61% al compararla con la del trimestre anterior que fue de B/. 106,530. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento de nuestros locales; por los costos financieros de las instalaciones; los gastos de mantenimiento; y las reparaciones. Sin embargo, los resultados del trimestre anterior se afectaron negativamente por un ajuste que se hizo en el cálculo del impuesto sobre la renta correspondiente al año 2018.

Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 2.54% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2019. Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 17.96% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2019, superiores al trimestre anterior que representaron el 12.80% de los ingresos.





**INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:**

EXPLICACIÓN	31/03/19	31/12/18	30/09/18	30/06/18
Ventas de Viviendas	26,871,581	35,306,495	36,279,317	24,091,689
Ventas de Restaurantes	4,001,689	4,482,569	4,358,818	4,422,656
Alquiler y Venta de Equipos	1,103,908	1,127,476	938,255	683,249
Servicios de Hoteles	2,372,054	1,612,392	1,425,881	1,395,496
Alquiler de Locales Comerciales	822,179	832,431	827,882	786,792
Alquiler de Zona Procesadora	464,811	495,810	460,629	505,112
Intereses en Financiamientos	590,922	547,589	571,000	564,000

**UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:**

EXPLICACIÓN	31/03/19	31/12/18	30/09/18	30/06/18
Viviendas	4,950,762	7,582,248	7,968,546	4,614,682
Restaurantes	55,406	120,506	171,749	137,977
Equipos	54,793	(158,322)	(313,509)	(407,592)
Hoteles	(465,329)	(1,170,366)	(1,274,328)	(1,259,528)
Locales Comerciales	147,666	106,530	142,557	134,204
Zona Procesadora	315,795	377,224	293,993	336,526
Financiamientos	191,393	148,000	112,000	140,000

**D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS**

La economía panameña tuvo un crecimiento de 3.7% durante el año 2018, el más bajo en los últimos nueve años, afectado por una huelga del SUNTRACS que paralizó la actividad de la Construcción por más de un mes.

Durante el año 2018 los principales segmentos de la economía tuvieron crecimiento, pero menores que otros años. El Comercio aumentó en 3.6%; la Construcción en 3.2%; el Transporte, Almacenaje y Comunicaciones en 7.3%; y las Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler aumentaron en 2.8%. Estas cuatro actividades representaron el 62% del PIB, y tuvieron un crecimiento de 4.2% durante el año 2018.

En el año 2018 las únicas actividades que se contrajeron fueron; la Pesca que se redujo en 3.2%; y los Hoteles y Restaurantes que disminuyeron en 3.8%. Al final del año 2018 la inflación era de 0.8%, y la tasa de desempleo se estima en 6.0%.

Para el 2019 se proyecta un mejor año al normalizarse la actividad de la construcción, aunque a niveles más bajos que en años anteriores debido a una menor demanda. Además, con el inicio de las exportaciones de la mina de cobre de Minera Panamá se incrementará la actividad comercial, y la generación de divisas para el país. Se proyecta que durante el próximo año el comercio mundial se incrementará beneficiando las operaciones del canal de Panamá, con un aumento en el tránsito de buques de carga, contenedores, y transportadores de gas. Según la CEPAL se espera que la economía mundial se incrementará en 2.9% durante el año 2019. Se estima que los países Latinoamericanos crecerán en 1.7%; Estados Unidos en 2.5%; y China en 6.2%. En el caso de Panamá, estimamos que durante el año 2019 el PIB real crecerá en 5%; la inflación en 1%; y el desempleo se ubicará en 6.3%.

No todas las actividades económicas tienen igual peso en la formación del Producto Interno Bruto. Las más importantes son las que mayor impacto tienen en el crecimiento económico del país. Así



tenemos que el Comercio es la que tiene mayor peso en la economía del país, al representar el 18.2% del P.I.B. Le siguen en importancia; la Construcción que representa el 16.6% del Producto Interno Bruto; Transporte y Comunicaciones con 13.7%; mientras que la actividad de Hoteles y Restaurantes solo representó el 2.2% del P.I.B.

Como mencionamos anteriormente las perspectivas de crecimiento para el año 2019 se proyectan más positivas que las del año anterior. La inversión del Sector Público se estima que se incrementará durante el año lo cual impulsará la actividad de construcción. También se espera un incremento en las exportaciones de bienes, impulsados por la actividad minera. Sin embargo, se estima que el crecimiento económico será más lento durante el primer semestre, para acelerarse a partir del mes de julio 2019, lo cual es normal durante un periodo electoral. Muchas inversiones programadas se posponen hasta conocer los resultados del torneo electoral.

Durante el primer trimestre de 2019 las contrataciones laborales del sector privado fueron las más bajas de los últimos cinco años. Entre los meses de enero a marzo del año pasado se firmaron 69,291, contratos de trabajo, cifra que se redujo a 57,724 para el primer trimestre del año 2019.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento de 3.6%, en el mes de enero de 2019, comparado con el mismo periodo del año anterior que se incrementó en 4.6%. Los resultados del IMAE son generalmente muy similares a los que refleja el Producto Interno Bruto real.

Al mes de febrero de 2019 el número de buques que transitaron por el canal aumentó en 2.7%; los peajes acumulados se incrementaron en 6.6%; y el movimiento de contenedores en los puertos subió en 4.9%.

Al mes de enero del año 2019, la exportación de bienes panameños se redujo en 21.9%. Y en el caso de los Servicios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en 14.1% durante el mes de enero 2019. La importación de bienes bajó en 9.5%, en el mes de enero de 2019. Los saldos de los depósitos internos del sistema bancario aumentaron en 0.3% al mes de diciembre 2018, y el saldo de los préstamos internos se incrementaron en 5.0%. Desglosando el saldo de los préstamos al mes de diciembre de 2018, tenemos que los de Comercio se redujeron en 0.1%, los de Construcción bajaron en 3.5%; los hipotecarios se incrementaron en 5.3%; y los personales aumentaron 8.7%.

El 94.8% de los ingresos del Grupo UNESA del primer trimestre del año 2019 correspondieron a actividades relacionadas con la construcción y el turismo, por lo que vamos a revisar cuales son las perspectivas económicas que se están presentando para dichas actividades. Las unidades que desarrollan negocios relacionados con estos sectores corresponden a la venta de viviendas; alquiler y venta de equipos; restaurantes y hoteles.

Durante el año 2018 la construcción tuvo un crecimiento del 3.2%, impulsado por la inversión pública, mientras que la inversión del sector privado se redujo a la mitad. Según informes de la Cámara Panameña de la Construcción la inversión del sector privado que en el año 2017 había sido de B/. 1,832.3 millones, se redujo a B/. 900 millones para el 2018, convirtiéndose en el año de menor inversión desde el 2011. El retroceso de la inversión privada se reflejó en una baja en la construcción de edificios de Oficinas; Hoteles; Comercios; Viviendas de Alto Costo; Locales y Centros Comerciales. La actividad de la construcción se ha desacelerado afectada por el inventario de apartamentos y construcciones comerciales terminados existentes en el mercado. Se estima que actualmente hay un total de 3,000 unidades de vivienda terminadas pendientes por venderse. Además, la construcción de viviendas se ha reducido por la implementación de políticas de créditos más restrictivas de parte de los bancos; el aumento en las tasas de interés en los préstamos hipotecarios; la lentitud en las aprobaciones requeridas por las instituciones gubernamentales; y por una reducción en la demanda por viviendas de alto nivel. Según informes de CONVIVIENDA



durante el año 2018 se vendieron 6,181 casas, por un valor de B/.697.2 millones, lo cual significó una caída de 14% sobre lo vendido el año anterior. Para el año 2019 proyectamos un crecimiento lento en las inversiones del sector privado, que estarán concentradas en la construcción de viviendas para los sectores de niveles económicos medios-bajos. El sector privado está proponiendo nuevos incentivos para incrementar la demanda por nuevas viviendas, tales como: la renovación y ampliación de la ley de intereses preferenciales; impulsar programas de alquiler con opción de compra; y desarrollar con los bancos el producto de “leasing” inmobiliario. Algunas de estas propuestas se estarán presentando para ser implementadas por el nuevo gobierno que se encarga el 1 de julio 2019.

Según informes de la Contraloría General de la República, el total de los permisos de construcción aprobados a nivel nacional, al mes de febrero del año 2019, sumaron 272,076 metros cuadrados, reflejando una disminución de 23.7% sobre los del año anterior. Los permisos de construcción aprobados en la ciudad de Panamá al mes de febrero 2019, sumaron 90,673 metros cuadrados, lo cual representó una reducción de 55.3% al compáralo con los del año anterior. Para el resto del país los permisos de construcción aprobados correspondían a 181,403 metros cuadrados, lo cual representó un incremento de 18.2% comparados con los del año anterior. Para el mes de enero de 2019 la producción acumulada de concreto fue de 98,708 metros cúbicos, lo cual representó una reducción de 18.9%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de diciembre 2018 se habían producido 1,441.2 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando una disminución de 13.3% sobre lo producido a esa misma fecha del año anterior. Debemos resaltar que la producción de concreto, y cemento, reflejan el consumo de estos productos en las construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción indican las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro. Sin embargo, los índices que hemos presentado reflejan que la actividad de la construcción está disminuyendo. Las estadísticas presentadas indican que los volúmenes de obras que están en construcción se han reducido, y que las que se proyectan desarrollar en el futuro también son menores.

El sector de Hoteles y Restaurantes se redujo en 3.8% durante el año 2018, reflejando la disminución de visitantes a nuestro país.

La actividad turística se ha continuado contrayendo. Al 31 de diciembre de 2018 entraron al país un millón 784 mil turistas, lo cual refleja una disminución del 3.3% menos que el año anterior. La entrada de pasajeros de cruceros fue de 369 mil, representando una reducción de 3.6%. Esta situación afectó aún más la ocupación promedio de los hoteles que se redujo a 42% a diciembre de 2018. Esta es la primera vez en 14 años que la ocupación promedio hotelera cerró un año por debajo del 45%. No se proyectan cambios en esta tendencia para el año 2019.

La Autoridad de Turismo (ATP) no cuenta con una campaña continua de promoción internacional, y es necesario negociar acuerdos puntuales con líneas aéreas de bajo costo para incrementar el número de asientos disponibles, y además reducir el costo de los pasajes. El nuevo Centro de Convenciones de Amador, no fue entregado en diciembre de 2018 como se había proyectado, y su fecha de terminación es incierta por haberse encontrado una serie de deficiencias en su construcción, que deberán corregirse. La operación de este centro se considera muy importante para la promoción del turismo de convenciones en nuestro país. Por otro lado, se anunció que el nuevo puerto de cruceros que se construye en Isla Perico, el primero sobre el litoral pacífico, se terminará en octubre de 2019. Sin embargo, falta por completar el proceso para licitar el contrato de mantenimiento y operación del puerto, por lo que no se espera que esté funcionando a capacidad durante este año.



La Asociación Panameña de Operadores de Turismo (Apotur) reconoce que la situación actual de esa actividad es crítica, y que no se proyecta que mejore para el 2019, estimándose que la ocupación promedio hotelera en la ciudad de Panamá pudiera continuar alrededor del 42%. Para lograr mantenerse operando con esos niveles de ocupación, los hoteles han tenido que reducir sus tarifas, servicios, y empleomanía

En el mes de enero 2019 la ocupación en los hoteles de primera en la Ciudad de Panamá se redujo en 5.3%, mientras que la ocupación en los hoteles de segunda aumentó en 1.9%, al compararlo con igual periodo del año anterior que los niveles ya eran bajos. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades. La desaceleración en el crecimiento económico, y la disminución en la cantidad de turistas que están llegando al país, también está afectando la actividad de los restaurantes. Se ha reducido la cantidad de clientes que visitan los restaurantes y las ventas les han bajado, afectando negativamente la rentabilidad de la actividad. Para mantenerse operando, algunos establecimientos están reduciendo gastos y personal. Pero a pesar de esas medidas de ahorro, varios restaurantes han cerrado operaciones, y otros informaron que sus ventas les siguen bajando. Muchos restaurantes continúan haciendo promociones, ofertas, y actividades, tratando de lograr recuperar el nivel de clientela requerida para que la actividad les sea rentable.

## II PARTE INFORMES FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe el Estado Financiero Trimestral de Unión Nacional de Empresas, S. A.

## III PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

## IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta al presente informe los certificados de los fiduciarios que a continuación se detallan:

FIDUCIARIO	EMISOR	MONTO
BGT TRUST, INC.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	10,000,000
BGT TRUST, INC.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	40,000,000
Banistmo Investment Corporation S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	12,000,000
MMG TRUST S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	20,000,000
MMG TRUST S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	45,000,000



**V PARTE  
DIVULGACIÓN**

**Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección [www.unesa.com](http://www.unesa.com) a partir del día 31 de mayo de 2019.**

**Representante legal**

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Guillermo E. Quijano Jr.', is written over the printed name. The signature is somewhat stylized and overlaps the text.

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





# MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

## CERTIFICACIÓN

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

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012; por este medio certifica que al 31 de marzo de 2019:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a Quince Millones Cuatrocientos Veinticinco Mil Novecientos Ochenta y Cinco Dólares con 23/100 (US\$ 15,425,985.23) de las Series A, B, C, D y F (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
  - A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre doce (12) fincas de propiedad de Desarrollos Castilla S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública 602 de 26 de enero de 2015, inscrita el 12 de febrero de 2015 y la finca No. 455782 de propiedad de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., tal como consta inscrito en la escritura pública No. 5,368 de 29 de marzo de 2017, inscrita el 17 de mayo de 2017.  
El valor total de mercado de los bienes inmuebles es de Treinta y Cinco Millones Trescientos Treinta y Dos Mil Doscientos Dieciséis Dólares con 15/100 (US\$35,332,216.15).
  - B. Bienes consistentes en sumas de dinero en efectivo por el monto de Cuatrocientos Setenta y Seis Mil Quinientos Setenta y Tres Dólares con 25/100 (US\$476,573.25).
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de Treinta y Cinco Millones Ochocientos Ocho Mil Setecientos Ochenta y Nueve Dólares con 40/100 (US\$ 35,808,789.40).



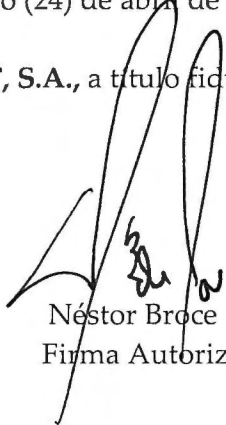
MMG TRUST (PANAMA), S.A.  
MMG Tower, 24th Floor  
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este  
Panama City, Republic of Panama  
P.O. Box 0823-01358 Plaza Concordia  
info@mmgtrust.com  
www.mmgtrust.com



4. El monto total del patrimonio administrado cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
5. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 232%.
6. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 30 de junio de 2018 fue de 202%, al 30 de septiembre de 2018 fue de 211% y al 31 de diciembre de 2018 fue de 221%.
7. La concentración de los bienes fiduciarios del Emisor es sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinticuatro (24) de abril de dos mil diecinueve (2019).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.

  
Néstor Broce  
Firma Autorizada

  
Marielena García Maritano  
Firma Autorizada





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

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010; por este medio certifica que al 31 de marzo de 2019:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Doce Millones Cuarenta y Cuatro Mil Setenta y Un Dólares con 44/100 (US\$ 12,044,071.44) de la Serie A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K y L (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
  - A. Primera Hipoteca y Anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de fincas a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de 30 fincas propiedad de la Emisora y sobre 4 fincas propiedad de Caribbean Franchise Development Corp., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante: (i) Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010, adicionada mediante Escritura Pública No. 27,234 de 21 de diciembre de 2010, ambas inscritas el 22 de diciembre de 2010, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1896648; (ii) Escritura Pública No. 1,065 de 18 de enero de 2011, inscrita el 14 de febrero de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1926312; (iii) Escritura Pública No.10,606 del 23 de mayo de 2011, inscrita el 4 de julio de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2001627; (iv) Escritura Pública No. 14,135 de 5 julio de 2011, adicionada mediante Escritura Pública No.17,281 del 8 de agosto de 2011, inscrita el 25 de agosto de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2033392; (v) Escritura Pública No. 23,573 de 2 de octubre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 24,708 del 11 de Octubre de 2012, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2283520 de la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá; (vi) Escritura Pública No. 25, 367 de 18 de septiembre de 2013 adicionada mediante Escrituras Públicas No. 26, 849 de 3 de octubre de 2013 y No. 28, 476 de 17 de octubre de 2013, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2492726; y, (vii) Escritura Pública 10,775 de 22 de junio de 2018 inscrita al folio 29983.

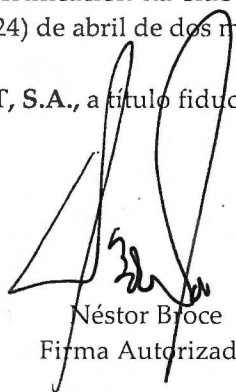


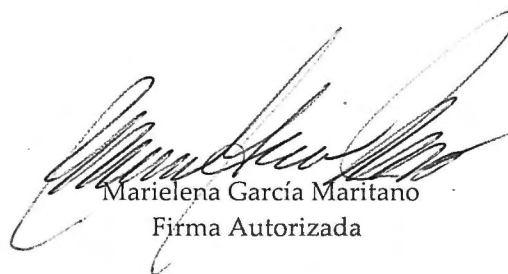


- MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorgó su consentimiento para cancelar el gravamen hipotecario y anticrético únicamente sobre las Fincas 239266, 239274 y 21729, según consta inscrito mediante escritura pública 16,751 de 25 de octubre de 2017, inscrita al Folio Real 239266, la escritura pública 11,444 de 3 de julio de 2018 inscrita al folio 239274 y la escritura pública 10,775 de 22 de junio de 2018 inscrita al Folio 29983, respectivamente.
  - MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorgó su consentimiento para cancelar el gravamen hipotecario y anticrético únicamente sobre la finca 238538 según consta inscrito mediante escritura pública 20,014 de 12 de noviembre de 2018 inscrita al folio 238538.
  - La sumatoria del valor de mercado de las fincas dadas en hipoteca cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
- B. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veintidós millones seiscientos noventa mil quinientos ochenta y cuatro dólares con 34/100 (US\$ 22,690,584.34).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 188%.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 30 de junio de 2018 fue de 146%, al 30 de septiembre fue de 170% y al 31 de diciembre de 2018 fue de 177%
6. La concentración de los bienes fiduciarios del Emisor se encuentra en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinticuatro (24) de abril de dos mil diecinueve (2019).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.

  
Néstor Broce  
Firma Autorizada

  
Marielena García Maritano  
Firma Autorizada



**BGT**BG Trust,  
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 26,933 de 29 de diciembre de 2005 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID-650, Documento 904371 y modificada mediante la Escritura Pública No. 11,177 de 30 de mayo de 2011 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID- 650 Documento 1997074, (el "Fideicomiso"), por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de marzo de 2019, a saber:

1. El Emisor es Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.35-11 del 08 de febrero de 2011.
3. El monto total registrado es de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a US\$17,500,000.00.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Serie A de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES (US\$17,500,000.00), sobre el siguiente bien inmueble propiedad de Hoteles del Caribe, S.A. que corresponde a las mejoras del Hotel Country Inn & Suites de Amador:

No	Finca	Propietario	Ubicación	Valor Comercial	Avaluador	Fecha de Avalúo
1	230160	Hoteles del Caribe, S.A.	Hotel Country Inn & Suites de Amador	25,000,000.00	AIR Avalúos	09 Dic.17
				<b>25,000,000.00</b>		

- b) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Limite de Responsabilidad
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	01-mar-20	B/.6,500,000.00

- c) La Emisión de los Bonos también están garantizadas por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiaidores: 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.

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

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 03 de mayo de 2019.

**BG Trust, Inc. a título fiduciario**

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada





**BGT**BG Trust,  
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 6,934 de 31 de marzo de 2008 corregida mediante Escritura Pública No.9,172 de 29 de abril de 2008 inscrita en el Registro Público en la Ficha FID-1020, Documento No.1338524, (el "Fideicomiso"), por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de marzo de 2019, a saber:

1. El Emisor es Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.316-07 del 12 de diciembre de 2007.
3. El monto total registrado es de hasta CUARENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$40,000,000.00), emitidos en una sola serie con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00).
4. El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a US\$40,000,000.00.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Serie A de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta CUARENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$40,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles:

No. Finca	Ubicación	Valor Comercial	Avaluador	Fecha de Avalúo
40,634	ESTACIONAMIENTOS PLAZA MALLORCA, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 4,000,000.00	AIR Avalúos	dic-17
53420 a 53430	PH PLAZA MALLORCA 2, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 5,550,000.00	AIR Avalúos	dic-17
	<b>Total</b>	<b>\$ 9,550,000.00</b>		
	<b>Saldo emitido y en circulación</b>	<b>\$ 2,436,525.00</b>		
	<b>Cobertura actual</b>	<b>391.95%</b>		

- b) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedida o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detallada a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Limite de Responsabilidad
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	01-mar-20	B/.1,728,144.83

- c) 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.
7. El Prospecto Informativo de la emisión establece que el emisor deberá mantener en todo momento un valor total que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de marzo de 2019 dicha Cobertura de Garantía es de: 391.95%
8. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Jun-18	Sep-18	Dic-18
385.66%	462.79%	293.96%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 03 de mayo de 2019.

**BG Trust, Inc. a título fiduciario**

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada





## CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con número FID 3-93, actuando en su condición de fiduciario del Fideicomiso 3028, bajo el contrato de fideicomiso de garantía celebrado el 29 de agosto de 2006 con SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA) como Fideicomitente y las Sociedades SANNO INVESTOR LTD, CARIBBEAN FRANCHISE DEVELOPMENT CORP E INMOBILIARIA SUCASA S.A. en calidad de garantes hipotecarios, y Banistmo S.A. como agente de pago, certifica que (todos los términos en mayúsculas que no aparezcan definidos en esta certificación tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso):

1. **Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
2. **Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
3. **Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.
4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 31 de marzo de 2019 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD 228,242.25
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto	Saldo Insoluto	Vencimiento
G	200,000.00	37,500.00	12-Aug-20
H	700,000.00	131,250.00	16-ago-20
I	411,000.00	89,906.25	27-oct-20
K	2,000,000.00	450,000.00	13-abr-21
L	420,000.00	94,500.00	14-abr-21
M	846,000.00	237,937.50	27-abr-21
N	478,000.00	164,312.50	13-dic-21
O	2,200,000.00	1,133,333.44	14-mar-23
P	1,000,000.00	515,151.52	26-mar-23
Q	300,000.00	163,636.35	01-abr-23
R	400,000.00	218,181.85	02-may-23
S	1,500,000.00	1,045,454.50	22-sep-24
T	1,000,000.00	787,878.79	22-jun-25
U	500,000.00	409,090.88	30-jun-25
V	1,400,000.00	1,268,750.00	31-mar-26
W	550,000.00	550,000.00	30-sep-27
X	500,000.00	500,000.00	30-sep-27
Y	500,000.00	500,000.00	30-sep-27
Z	722,000.00	722,000.00	30-jun-28
AA	1,300,000.00	1,300,000.00	30-jun-28
	<b>16,927,000.00</b>	<b>10,318,883.58</b>	

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



6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de marzo de 2019 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.
7. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitados**

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos <sup>(1)</sup>	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	228,044	1%	A la vista	228,044
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 223204	Bodega No.54, Distrito San Miguelito, Provincia de Panamá	1,327,500	7%	Vencimiento de la obligación	12.000,000
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 223208	Bodega No.55, Distrito San Miguelito, Provincia de Panamá	1,575,000	9%	Vencimiento de la obligación	
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,075,000	83%	Vencimiento de la obligación	
Poliza de Seguro de Incendio <sup>(2)</sup>	Certificado No.112 Cia Intemadonal de Seguros, S.A.		0%	01 - Abril - 2020	
		<b>18,205,544</b>	<b>100%</b>		<b>12,228,044</b>

(1) Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD12,000,000

(2) Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD16,360,000

\*En virtud del Contrato de Fideicomiso, El Patrimonio Fideicomitado administrado está adicionalmente conformado por los 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 y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador 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 Banistmo Investment Corporation S.A., por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras construidas.
8. **Concentración de Bienes Fiduciarios** Un 100% del total de los bienes en fideicomiso están concentrados en Cuentas Bancarias Locales, por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios, representa un porcentaje igual o superior al 10% del total de los activos en fideicomiso.

9. **Clasificación de los Activos Fideicomitados cedidos al Fideicomiso según su vencimiento**

	A la Vista	Total
<b>Activos</b>		
Depósitos en banco	228,242	228,242
<b>Total de activos</b>	<u>228,242</u>	<u>228,242</u>

\*La hipoteca y anticresis se mantendrán vigentes en caso de que el Fideicomiso y/o las Obligaciones garantizadas se modifiquen en cualesquiera de sus partes, términos y condiciones.



10. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye pagarés como bienes fideicomitados.
11. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye bienes fideicomitados en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.
12. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
30-jun-18	9,616,218.81	125%	12,020,273.51	18,205,084.77	189%
30-sep-18	11,110,252.90	125%	13,887,816.13	18,205,084.77	164%
31-dic-18	10,318,883.58	125%	12,898,604.48	18,205,084.77	176%

13. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación:

**Cobertura requerida de acuerdo al Prospecto**

Valor de Bienes inmuebles que representen un valor no menor al 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación

**Cobertura Requerida en el Prospecto Informativo**

Bonos emitidos y en circulación	USD10,318,883.58
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	USD12,898,604.48

Valor de Avalúos de los Bienes	<u>18,205,544.04</u>	176%
Bonos emitidos y en circulación	10,318,883.58	

**Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio\***


Activos del Fideicomiso	<u>228,242.25</u>	2%
Bonos emitidos y en circulación	10,318,883.58	

\*Este tipo de cálculo no es aplicable a esta emisión, sólo se presenta el cálculo para cumplimiento de la Circular emitida por la SMV.

14. El Fideicomiso identificado con el número 3028 solo garantiza la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 24 de abril de 2019.

Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.

  
Dayra Y. Santana  
Firma Autorizada

  
Zayuri Escobar  
Firma Autorizada

