



INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2018

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
WEB SITE: www.unesa.com

1 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 dos de la cadena Country Inn & Suites, uno ubicado en el sector de El Dorado; el otro en Amador; 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 30 de junio 2018, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.79 (activo circulante/ pasivo circulante), igual a la que teníamos al 31 de marzo; un poquito más alta que la del 31 de diciembre de 2017, que era de 1.76; pero menor la del 30 de junio de 2017 que estaba en 1.87. Al cierre de junio 2018 el capital de Trabajo sumaba B/. 63,740,100, superior al 31 de diciembre de 2017 que era de B/. 62,233,724, y al de junio de 2017, que era de B/. 61,446,363.

Durante el segundo trimestre del año 2018 el índice de liquidez se mantuvo muy positivo, reflejando que la empresa mantiene amplia capacidad para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

Al 30 de junio 2018 el total del Activo Circulante era de B/. 144,351,822, muy similar al del 31 de diciembre de 2017, que sumaba B/. 144,448,044. Nuestros activos corrientes se afectan principalmente por la situación de la actividad de construcción, y venta de viviendas. Al 30 de junio 2018 los costos de construcción en proceso sumaron B/. 72,918,585, reflejando una disminución de B/. 9,691,558 sobre los del trimestre anterior, que fueron de B/. 82,610,143. Recordemos que, durante el primer trimestre del año, se incrementan los trabajos de urbanización; movimiento de tierra; construcción de calles; infraestructuras de alcantarillados; aprovechando los meses de la estación seca. El inventario de viviendas terminadas al 30 de junio de 2018 era de B/. 25,664,824, reflejando un incremento de B/. 6,384,480 sobre el inventario al 31 de diciembre de 2017 que ascendió a B/. 19,280,344. Esta situación es el resultado de atrasos, que se dieron en el proceso de entrega de las viviendas por cambios de las tasas de interés en las hipotecas de los clientes, y por la huelga de SUNTRACS durante el mes de mayo. Las cuentas por cobrar, correspondientes en su gran mayoría a hipotecas de los compradores de viviendas, sumaron B/. 10,533,934 al 30 de junio de 2018, reflejando una disminución de B/. 4,149,232 comparado con lo pendiente al 31 de diciembre que ascendía a B/. 14,683,166.

Al 30 de junio 2018 el total de efectivo y depósitos a plazo sumaba B/. 21,091,701, muy similares a los que teníamos al 31 de diciembre de 2017, que eran de B/. 21,276,127. Estos resultados reflejan nuestra estrategia de utilizar nuestros excedentes de liquidez para financiar parcialmente las construcciones en proceso.

El Pasivo Circulante, al 30 de junio 2018, sumaba B/. 80,611,722, reflejando una disminución de 1.95% al compararlo con el saldo del 31 de diciembre de 2017, que era de B/. 82,214,320. Esta situación es el resultado de que los ingresos del primer semestre de 2018 fueron muy positivos, por ventas y cobros de hipotecas, lo cual nos permitió financiar nuestro capital de trabajo y reducir los pasivos a corto plazo. El total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/. 60,449,601 al 30 de junio 2018, cifra muy similar a los B/. 60,303,265 que teníamos pendiente al 31 de diciembre 2017. Las cuentas por pagar a los proveedores al 30 de junio de 2018 sumaban B/. 4,169,144, reflejando una reducción del 35.18%, al compararlo con el saldo al 31 de diciembre de 2017 que era de B/. 6,431,807.

Los índices de liquidez del Grupo UNESA continúan siendo muy positivos al 30 de junio 2018, y no prevemos situaciones adversas, a corto o mediano plazo, que pudieran afectarlos en forma importante.

B. Recursos de Capital

Al 30 de junio 2018 el valor total del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 246,051,968, reflejando un incremento de B/. 5,827,059 (2.43%) sobre el reportado al 31 de diciembre de 2017, que era de B/. 240,224,909. Lo anterior es el resultado del incremento de las utilidades retenidas durante el año 2018, lo cual refleja las ganancias netas obtenidas, menos los dividendos pagados durante el periodo.

El valor total de los activos al cierre de junio 2018, era de B/. 380,859,720, representando una reducción de B/. 3,407,893 (0.89%), comparado con diciembre de 2017, que sumaban B/. 384,267,613. Durante el año 2018, la reducción activos refleja que no se han comprado nuevos terrenos para construir viviendas, ni se han hecho inversiones en locales o galeras para alquilar.

La disminución en los activos refleja básicamente la reducción en las cuentas por cobrar, y la depreciación de nuestros inmuebles, mobiliarios y equipos.

El total de los pasivos al 30 de junio 2018 sumaron B/. 134,807,752, representando una reducción de B/. 9,234,952 (6.41%) comparados con lo reflejado al 31 de diciembre 2017 que fue B/. 144,042,704. La disminución del pasivo, durante el primer semestre de 2018, refleja los ingresos positivos de ese periodo, lo cual nos permitió financiar nuestras operaciones y reducir las deudas.

Al 30 de junio 2018 el total de las cuentas por pagar era de B/. 8,119,716, representando una reducción de B/. 1,966,655 (19.5%), comparado con lo adeudado al 31 de diciembre de 2017, que era sumaba B/. 10,086,371. El saldo de los arrendamientos financieros que era de B/. 7,168,718 al 31 de diciembre de 2017, se redujo en B/. 1,576,146 (21.99%) al 30 de junio 2018, que sumaba B/. 5,592,572.

El monto de los Bonos por pagar al 30 de junio 2018 era de B/. 53,461,470, reflejando una reducción de B/. 5,588,263 (9.46%), comparado con lo adeudado al 31 de diciembre de 2017, que sumaba B/. 59,049,733. Al 30 de junio 2018, el total de los préstamos bancarios, y valores de deuda emitidos, sumaban B/. 112,678,288, reflejando una reducción de B/. 6,309,219 (5.3%) sobre lo pendiente al 31 de diciembre de 2017, que era B/. 118,987,507. La porción del pasivo correspondiente a la deuda financiera a corto y largo plazo, representó a junio de 2018 el 83.58% del total, y en diciembre de 2017 era el 82.6%.

El grupo UNESA financia sus operaciones mediante financiamientos otorgados por varios bancos locales, y 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 otros activos fijos.

Al 30 de junio de 2018 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 30 de junio 2018 era de 0.55, menor a la que reflejamos al 31 de diciembre de 2017, que era de 0.60.

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

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

ACCIONES

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
------------------------------	---	-------------------------	----------------------------------

Acciones comunes Tipo A	5,136,137	B/.39.75	B/. 204,161,446
-------------------------	-----------	----------	-----------------

Acciones comunes Tipo B	480,000	B/.34.25	B/. 16,440,000
-------------------------	---------	----------	----------------

Acciones comunes nominativas tipo A, sin valor nominal y con derecho a voto.

Número autorizado de acciones: 6, 000,000.

Número de acciones emitidas: 5, 182,384.

Número de acciones en tesorería: 46,247

Acciones comunes nominativas Tipo B, sin valor nominal y sin derecho a voto

Número autorizado de acciones: 3, 000,000.

Número de acciones emitidas: 480,000.



Acciones preferidas, sin valor nominal y sin derecho a voto.

Número autorizado de acciones: 1, 000,000.

Número de acciones emitidas: ninguna

Nota:

*Mediante la Resolución SMV No 578-14, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores el día 25 de noviembre de 2014, y enmendada mediante la Resolución SMV No. 93-15 de 20 de febrero de 2015, se registró la oferta pública de tres millones de Acciones Comunes Tipo “B”, sin valor nominal.

TITULOS DE DEUDA

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

- (1) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$ 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres meses más un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. Al 30 de junio de 2018 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 9,616,219.
- (2) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. en base a sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de intereses; y el plazo de vencimiento. Al 30 de junio de 2018 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 2,000,000.
- (3) El 22 de febrero 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad

Urbanizadora del Caribe, S.A. para sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada Serie. Al 30 de junio de 2018 no teníamos VCN's emitidos.

- (4) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 30 de junio de 2018 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 12,500,000.
- (5) Mediante 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 los bonos será el 17 de diciembre de 2019 y durante los primeros dos años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se harán abonos a capital trimestralmente. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que actualmente garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 30 de junio de 2018 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 4,873,050.
- (6) Mediante resolución No. 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según lo determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital será de 360 días. Al 30 de junio de 2018 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 12,879,000.
- (7) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 20, 000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y para la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer periodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las

obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para garantizar una o más series. Al 30 de junio de 2018 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 14,161,054.

- (8) Mediante resolución No. 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 10,000,000. Los Bonos fueron emitidos para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Los Bonos serán emitidos a un plazo de hasta doce años a partir de la fecha de oferta, y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia para el pago de capital. Vencido ese término los Bonos serán pagados mediante treinta y seis abonos trimestrales consecutivos iguales a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer año los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los Bonos están respaldados por un Fideicomiso que incluye las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Además, los Bonos están respaldados por el crédito del emisor y la fianza de las empresas afiliadas del Grupo UNESA. Al 30 de junio de 2018 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 5,277,778.

(9) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$. 45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. El emisor también podrá emitir series de bonos con pagos de capital en la fecha de vencimiento de la emisión. El fondo recaudado por la venta de los bonos se utilizará para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galerías para la zona procesadora; y para financiar cualquier otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 30 de junio de 2018 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 19,729,557.

C. Resultado de las Operaciones

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el segundo trimestre del año 2018 sumaron B/. 32,622,669, lo cual representó una disminución de 12.33%, al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 37,209,287. 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 segundo trimestre los ingresos por Venta de Viviendas; Alquiler y Venta de Equipos; Hoteles; y Financiamientos, se redujeron. En el caso de los Restaurantes; Alquiler de Locales Comerciales; y la Zona Procesadora, sus ingresos aumentaron durante el segundo trimestre en comparación con los del trimestre anterior.

Las utilidades netas correspondientes al segundo trimestre del año 2018 sumaron B/. 3,758,691 lo cual representó una disminución del 48.03%, al compararlas con las del trimestre anterior, que fueron de B/. 7,232,841. Durante el segundo trimestre del año 2018 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por la Zona Procesadora; Restaurantes; Locales Comerciales; y Financiamientos. Las unidades de Hoteles y Alquiler y Venta de Equipos, reflejaron pérdidas en sus operaciones durante el segundo trimestre del año 2018.

Al 30 de junio de 2018 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 11.52% de los ingresos totales, menor al trimestre anterior que fueron el 19.43%. 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 segundo trimestre el margen operativo se afectó, por el incremento en las pérdidas reflejadas en los Hoteles, y por los resultados negativos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al segundo trimestre del año 2018 ascendieron a B/. 24,091,689, lo cual representó una disminución de 12.53% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 27,541,676. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Este ciclo puede variar en la medida que se afecte la construcción, y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos y actas requeridos por las instituciones públicas nacionales. Esta es la situación que se ha estado dando en los últimos años. Las viviendas se reflejan como ventas cuando efectivamente se entregan al cliente, lo cual no ocurre 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, son lentos, por lo que las ventas de viviendas que estamos reflejando ya no corresponden al ciclo normal de la construcción. Además, durante el mes de abril los bancos incrementaron la tasa de interés en sus préstamos hipotecarios del 5.25% al 5.50%, lo cual resultó en que todos los clientes aprobados tuvieron que ser revaluados en base a la nueva tasa. Esta situación retrasó el proceso y algunas casas no pudieron entregarse a tiempo, lo cual afectó los ingresos del segundo trimestre. En el mes de mayo el SUNTRACS declaró una huelga que se prolongó por un mes, lo cual paralizó la construcción en los proyectos, afectando la entrega de viviendas durante el segundo trimestre.

La venta de viviendas representó el 74.5% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2018.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el segundo trimestre de 2018, ascendieron a B/. 4,614,682, lo cual representó una reducción de 27.5% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 6,365,252. El margen de utilidad neta durante el segundo trimestre del año 2018 fue de 19.15%, menor al del trimestre anterior que fue de 23.11%. 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 proporción.

Durante el segundo trimestre del año 2018 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/. 4,614,682) fue mayor (123.43%) al total de las utilidades del Grupo UNESA (B/. 3,738,596). Esta situación refleja que las utilidades netas del Grupo fueron afectadas de una manera importante por los resultados negativos de los Hoteles.

RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes, correspondientes al segundo trimestre del año 2018, ascendieron a la suma de B/. 4,422,656, representando un aumento de 4.9% al compararlos con los del trimestre anterior, que sumaron B/. 4,215,860. De los ocho restaurantes Fridays que tenemos operando, seis de ellos incrementaron sus ingresos durante el segundo trimestre, lo cual consideramos muy positivo en vista de la desaceleración económica que está afectando a la actividad de los restaurantes. Para incrementar los ingresos, nos estamos concentrando en mejorar aún más el trato a nuestros huéspedes, mediante programas de capacitación a nuestros colaboradores. El objetivo es que los clientes sientan en el restaurante un ambiente especial, y una experiencia amigable, que vuelvan a repetir.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 13.67% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2018.

Durante el segundo trimestre del año 2018 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/. 137,977, comparado con el trimestre anterior que tuvo una pérdida de B/. 74,167. Las utilidades del primer trimestre de 2018 fueron afectadas por gastos relacionados con la apertura y promoción del nuevo restaurante de Costa del Este. Esta situación se revirtió durante el segundo trimestre cuando ese restaurante obtuvo utilidades. Además, el costo de la comida se redujo durante el segundo trimestre resultado de la implementación de nuevos platos, y por licitación de los ingredientes, logrando con esta medida reducir los costos de las comidas.

Las utilidades de los restaurantes representaron el 3.67% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2018. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 3.12% de sus ingresos durante el segundo trimestre de 2018, comparado con el trimestre anterior que se tuvo un margen negativo 1.76%.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el segundo trimestre del año 2018 fueron de B/. 1,395,496 lo cual representó una disminución de 41.25%, al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/. 2,375,558. Los ingresos de nuestros hoteles reflejan la situación del mercado turístico que se continúa deteriorando, reduciendo la ocupación y las tarifas. Además, en nuestro caso los ingresos se afectaron por trabajos de remodelación que realizamos en el Hotel de Amador, para adecuarlo a los estándares de la nueva franquicia RADISSON. Luego de un estudio realizado sobre la perspectiva de la demanda turística, se consideró que el área de Amador presenta un panorama positivo a mediano plazo. Se proyecta que, con la terminación del nuevo Centro de Convenciones, y el puerto de cruceros, actualmente en construcción, la demanda hotelera va aumentar. Y nuestro hotel de Amador tiene una ventaja competitiva al ser el único ubicado en el área. Considerando el perfil de la clientela potencial, se decidió no renovar la franquicia que manteníamos con Country Inns & Suites, y afiliarse al hotel a la marca RADISSON. Para adecuar el hotel a los requerimientos de RADISSON se realizaron una serie de trabajos de remodelación y

equipamiento. Por esa razón tuvimos que mantener fuera de servicio 87 habitaciones, y restringir el alquiler de los salones, lo cual afectó los ingresos del hotel por estadía, y por alimentos y bebidas, durante el segundo trimestre de 2018.

La situación del Hotel en El Dorado es diferente, y su futuro dependerá de la llegada de visitantes al país. Sin embargo, al vencerse el contrato con Country Inns & Suites, decidimos afiliarnos a la franquicia Best Western, por ser una marca más reconocida a nivel mundial, lo cual nos ayudaría en la captación de reservaciones internacionales. A partir del mes de julio de 2018 ambos Hoteles estarán operando bajo las nuevas marcas, lo cual debe reflejarse en un cambio de tendencia en sus ingresos y rentabilidad a mediano plazo. Tradicionalmente los ingresos de los hoteles son menores durante el segundo trimestre del año, al compararlos con los del primero, reflejando que entramos en la temporada baja de turismo.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 57% durante el segundo trimestre del 2018, representando una disminución de 14% al compararla con la del trimestre anterior que fue de 71%. La tarifa promedio para el segundo trimestre de 2018 fue de B/. 74.12, menor a la del trimestre anterior que fue de B/. 79.01.

En el hotel ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el segundo trimestre de 2018 fue del 52%, reflejando una disminución de 16% al compararla con la del trimestre anterior que fue de 68%. La tarifa promedio fue de B/.68.97 para el segundo trimestre de 2018, superior a la del trimestre anterior que fue de B/. 65.76.

En el Hotel “Playa Tortuga”, ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el segundo trimestre 2018 fue de 25%, reflejando una disminución de 48% al compararla con la del trimestre anterior que fue del 73%. La tarifa promedio de ese hotel durante el segundo trimestre de 2018 fue de B/. 89.02, menor a la del trimestre anterior que fue de B/. 92.63. Es conveniente mencionar que la ocupación del hotel de Bocas del Toro es la que más varía dependiendo de la temporada turística, y el segundo trimestre del año corresponde a la temporada más baja del año.

Los ingresos de los hoteles representaron el 4.31% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2018.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/. 1,259,528 durante el segundo trimestre del año 2018, lo cual reflejó un aumento de 285.4% sobre las del trimestre anterior, que fueron de B/. 326,834. Durante el segundo trimestre de 2018, todos nuestros hoteles reflejaron pérdidas.

Las pérdidas de los hoteles representaron el 33.51 % de las utilidades netas del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2018. Durante el segundo trimestre del año 2018 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 90.26%, superior al trimestre anterior que fue de 13.76%.

ALQUILER Y VENTA DE EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos, correspondientes al segundo trimestre del año 2018 sumaron, B/. 683,249 lo cual reflejó una reducción de 28.71% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 958,466. Los ingresos del segundo trimestre fueron afectados por la huelga del SUNTRACS, que paralizó totalmente las actividades de construcción durante el mes de mayo. Como resultado de esta situación el monto de las ventas de equipos; repuestos; y alquiler de equipos, disminuyeron durante el segundo trimestre de 2018. Por la misma razón los ingresos de la nueva sección de Industria, que se dedica a la fabricación de diversos productos requeridos en nuestra actividad de construcción de viviendas, también se redujeron durante el segundo trimestre.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 2.11% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2018.

Durante el segundo trimestre del año 2018 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una pérdida de B/. 407,592, reflejando un cambio negativo al compararlo con los resultados del trimestre anterior que reflejó una utilidad de B/. 24,502.

Las pérdidas reportadas por la unidad de Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 10.9% de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre de 2018.

Durante el segundo trimestre de 2018 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen negativo de 59.65%, comparado con el trimestre anterior que reflejó un margen positivo que representó el 0.34% de sus ingresos.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses, y comisiones, en financiamientos otorgados durante el segundo trimestre del año 2018 fueron de B/. 589,061 reflejando una disminución de 2.35% comparados con los del trimestre anterior que sumaron B/. 603,255. 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 30 de junio de 2018 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/. 21,892,581, muy similar al saldo del trimestre anterior, que era de B/. 21,860,111. En el segundo trimestre de 2018, la colocación de nuevos préstamos se ha desacelerado reflejando la reducción en consumo que se está dando en la economía nacional.

Durante el último año el crecimiento de la cartera de préstamos ha sido del 12%, resultado de las nuevas sucursales que se han estado abriendo en el interior del país. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados, y por el monto de las cancelaciones. Al finalizar el segundo trimestre del año 2018, el 51.2% de la cartera correspondía a préstamos personales, y el 48.8% a créditos hipotecarios. La morosidad reflejada en la cartera total era del 4.8 % al 30 de junio de 2018, un poco más alta que a la del trimestre anterior, que fue de 4.63%. Hemos sido conservadores en el otorgamiento de nuestros créditos, por lo que mantenemos una cartera sana con un índice de morosidad inferior al 5%.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.82% de los ingresos totales del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2018.

Durante el segundo trimestre del año 2018 la actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/. 111,693, lo cual representó una disminución de 21.10% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/. 141,560. Durante el segundo trimestre los gastos legales se incrementaron resultado de la presentación de demandas para recuperar prestamos fraudulentos.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al segundo trimestre del año 2018, representaron el 2.97 % de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 18.96% de sus ingresos durante el segundo trimestre del año 2018, menor al trimestre anterior que fue del 23.47%.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al segundo trimestre del año 2018 sumaron B/. 505,112, reflejando un incremento de 15.05% sobre los del trimestre anterior, que fueron de B/. 439,045. 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 contamos con 16 galeras, con 29 locales disponibles, que representan 21,991 metros

cuadrados para alquilar. Al 30 de junio de 2018 manteníamos una ocupación del 92.7% en PANEXPORT.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.56% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2018.

La utilidad neta realizada durante el segundo trimestre del año 2018 fue de B/. 336,526, lo cual representó un incremento de 21.88%, al compararla con la del trimestre anterior que sumó B/. 276.094. Las utilidades de la Zona Procesadora se afectan principalmente por los niveles de ocupación de las galeras; las variaciones en los gastos de mantenimiento; reparaciones; y por los costos relacionados con el financiamiento de las galeras.

Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 8.95% de las ganancias totales del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2018. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 66.62% de sus ingresos del segundo trimestre, superiores a las del trimestre anterior, que fueron del 62.9%.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al segundo trimestre del año 2018 sumaron B/. 786,792 lo cual significó un incremento 0.08% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/. 780,715. Usualmente 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 30 de junio era de 42,980.97 metros cuadrados, y manteníamos un porcentaje de ocupación del 90.5%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 2.43 % del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2018.

Durante el segundo trimestre del año 2018 la operación de nuestra unidad de Centros Comerciales reflejó una ganancia de B/. 134,204, lo cual representó un incremento de 15.58% al compararla con la del trimestre anterior que fue de B/. 116,108. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento de nuestros locales; por los costos financieros de las instalaciones; y los gastos de mantenimiento.

Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 3.57% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2018. Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 17.06% de sus ingresos durante el segundo trimestre del año 2018, superior a los del trimestre anterior que representaron el 14.88% de los ingresos.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/06/18	31/03/18	31/12/17	30/09/17
Ventas de Viviendas	24,091,689	27,541,676	19,780,875	29,967,724
Ventas de Restaurantes	4,422,656	4,215,860	4,137,204	4,067,809
Alquiler y Venta de Equipos	683,249	958,466	1,703,005	1,491,138
Servicios de Hoteles	1,395,496	2,375,558	1,784,289	1,836,700
Alquiler de Locales Comerciales	786,792	780,715	902,216	827,250
Alquiler de Zona Procesadora	505,112	439,045	440,866	441,091
Intereses en Financiamientos	589,061	603,255	599,901	551,261

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/06/18	31/03/18	31/12/17	30/09/17
Viviendas	4,614,682	6,365,252	2,902,614	7,624,148

M

Restaurantes	137,977	(74,167)	141,346	233,942
Equipos	(407,592)	24,502	(292,049)	(50,800)
Hoteles	(1,259,528)	(326,834)	(1,105,500)	(650,612)
Locales Comerciales	134,204	116,108	139,052	206,074
Zona Procesadora	336,526	276,094	262,415	279,949
Financiamientos	111,693	141,560	185,799	131,766

D. Análisis de Perspectivas

Durante el año 2017 la economía tuvo un crecimiento de 5.4%, superior al año anterior que fue de 4.9%. Las cifras oficiales disponibles del año 2018, reflejan un crecimiento lento en algunas actividades. El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento del 3.8%, al mes de abril de 2018, comparado con el mismo periodo del año anterior que se incrementó en 6.13%. Los resultados del IMAE son generalmente muy similares a los que refleja el Producto Interno Bruto real, por lo que las mediciones del IMAE indican que el crecimiento económico del país se ha desacelerado comparado con años anteriores.

El crecimiento del año 2018 está siendo afectado por una desaceleración en el consumo, y un incremento en las tasas de interés, por lo que, basados en los resultados del primer trimestre, se había estimado que la economía tendría un crecimiento entre el 4.2% y el 4.5%. En el mes de mayo 2018 la actividad de la construcción, que es el sector más importante de la economía, se paralizó por una huelga laboral, que duró casi un mes. El efecto coyuntural de este hecho se refleja en que el crecimiento estimado del PIB se reducirá en 1%, estimándose que para el año 2018 su crecimiento real sería de 3.5%.

Se proyecta que para el año 2018 los diferentes sectores económicos reducirán su crecimiento, a saber:

SECTOR ECONÓMICO	CRECIMIENTO 2017	PROYECTADO 2018
Actividades inmobiliarias, empresariales, y de alquiler.	3.4%	1.7%
Industrias manufactureras.	2.2%	1.0%
Suministro de electricidad, gas y agua	3.6%	2.8%
Construcción	8.3%	3.0%
Comercio al por mayor y al por menor	3.0%	2.5%
Hoteles y restaurantes	1.9%	1.0%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	10.1%	8.0%
Intermediación financiera	5.0%	5.0%
Otros Sectores	5.1%	3.5%
PIB REAL	5.4%	3.5%

Al mes de mayo 2018 el número de buques que transitaron por el canal aumentó en 0.6%, y los peajes acumulados se incrementaron en 9.6%. El movimiento de contenedores en los puertos disminuyó en 3.3% al mes de abril de 2018.

Al mes de abril del año 2018, la exportación de bienes panameños aumentó en 10.2%. En el caso de los Servicios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon aumentaron en 13.2%, al mes de abril de 2018. La importación de bienes aumentó en 12.2%, al mes de abril 2018. El saldo de los depósitos internos del sistema bancario aumentó en 1.9% al mes de marzo 2018, y el saldo de los préstamos internos se incrementó en 5.3%. Desglosado el saldo de los préstamos al mes de marzo

2018, tenemos que los de Comercio aumentaron en 0.1%, y los de Construcción se incrementaron en 4.1%.

El 94.55% de los ingresos del Grupo UNESA del segundo trimestre del año 2018 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.

Sectores relacionados con el sector construcción, como son la Capac y Convivienda, coinciden en que la actividad se ha estado desacelerando durante el último año. El aporte de la construcción al Producto Interno Bruto había estado creciendo desde el año 2012, que fue del 11.1%, hasta el año 2016, que representó el 15.3% del PIB. Sin embargo, en el año 2017 esta participación se redujo al 8.3%, y para el año 2018 se estima que disminuirá al 3%. Considerando los metros construidos, resulta que durante los últimos cinco años el promedio anual de crecimiento fue del 18%, mientras que para este año se estima en solo 10%. Esta reducción en la actividad es el resultado de la terminación de algunas mega obras, como la ampliación del canal, y la reducción de las construcciones privadas de edificios comerciales y residenciales, debido a una acumulación de inventarios de unidades terminadas. Además, la demanda se ha afectado por una desaceleración en el crecimiento económico del país y por aumentos en el costo de las construcciones, que se ha incrementado en 20% en los últimos dos años, impulsado por incrementos en la mano de obra y en el precio de los materiales.

La venta de viviendas de las empresas afiliadas a Convivienda se redujo en 19% durante el año 2017, afectadas, como ya mencionamos, por el incremento en el precio de los materiales; el costo de los permisos de construcción; el aumento en la planilla de los trabajadores; y por una desaceleración en la demanda. Según Convivienda el grueso de las viviendas vendidas durante el año 2017 tenían valores menores a los B/. 120,000, destacándose el sector de viviendas con precios entre los B/. 65,000 y B/. 80,000. La venta de viviendas se afectó, también, por una caída en la demanda de los niveles altos. La construcción de viviendas se concentra las áreas metropolitanas. En el año 2017, el 77% de los permisos de ocupación otorgados correspondían al área metropolitana, y el 23% al interior del país. Para el año 2018 Convivienda proyecta una recuperación parcial del sector de viviendas, con un aumento estimado del 11% en las ventas.

El mercado residencial se concentra actualmente en viviendas con valores entre los B/. 75,000 y B/. 120,000. Además, el desarrollo de los proyectos de construcción continúa afectado por las demoras en el trámite de los permisos, y aprobaciones, requeridos por las instituciones oficiales para poder entregar las casas; situación que afecta los costos y demora las entregas.

Para obtener una visión panorámica del mercado de viviendas para el año 2018, nos referiremos a algunos resultados reflejados en la feria Expo Vivienda que se llevó a cabo durante el mes de abril de 2018. Según una encuesta entre los asistentes a la mencionada Feria Expo Vivienda, realizada por la Cámara Panameña de la Construcción, el 84% de los asistentes estaban buscando una casa, mientras que el 15% quería un apartamento, y el 2% estaba interesado en una vivienda de playa o campo. Las ubicaciones de las viviendas que buscaban los asistentes se encontraban; el 38% en el sector de Panamá Este; 31% en Panamá Oeste; 20% en Panamá Centro; 9% en Panamá Norte; y el 2% en el interior del país. El 97% de las personas estaban interesadas en adquirir una vivienda con precio de hasta B/. 120,000, o sea las beneficiadas con el subsidio de intereses preferenciales. El 42% buscaban viviendas con valores entre los B/. 41,000 y B/. 60,000; el 29% entre B/. 61,000 y B/. 80,000; el 17% entre B/. 81,000 y B/. 100,000; y al 9% le interesaban residencias con precios entre B/. 101,000 y B/. 120,000.

Los resultados de los financiamientos bancarios aprobados en la mencionada Feria Expo vivienda 2018, reflejaron que el 89% de las hipotecas correspondían a unidades de vivienda con precios inferiores a los B/. 120,000, lo cual en valores representaron el 70% de las sumas aprobadas. Estos resultados confirman que actualmente el grueso del mercado de viviendas, se concentra en los niveles medios-bajos, con precios de venta menores a los B/. 120,000. Las aprobaciones bancarias realizadas durante la feria también indican que desde el año 2015, la cantidad de unidades de viviendas vendidas se ha venido reduciendo, aunque los valores se incrementaron el último año, reflejando el aumento en los costos de las viviendas vendidas.

Por otro lado, la industria de la construcción está siendo también afectada por una reducción en el volumen de edificaciones no residenciales. Desde el año 2013 el valor de los permisos para construcciones no residenciales ha venido disminuyendo. Esta situación refleja un incremento en los inventarios de oficinas y locales desocupados en la ciudad de Panamá, lo que ha resultado en una baja en la construcción de nuevos edificios industriales y comerciales.

Para el año 2018 se estima un incremento en la construcción de infraestructuras públicas, y una disminución en la construcción de proyectos comerciales y residenciales. Se espera que en el sector privado el dinamismo en la industria de la construcción se concentre en el desarrollo de nuevos proyectos de viviendas de niveles económicos medios-bajos.

Una contracción en el crecimiento económico del país, y el incremento en las tasas de intereses bancarios, pudiera resultar en una disminución en la construcción de nuevas viviendas. Además, la actividad podría afectarse por las demoras que ocasionan la gran cantidad de trámites; permisos; certificados de paz y salvo; y aprobaciones; que se requieren por parte de las instituciones públicas, para poder iniciar los proyectos y entregar las viviendas. Esta situación atrasa los procesos de construcción, y encarece el costo de las viviendas, lo cual pudiera afectar la oferta de casas de mediano y bajo costo, que es donde se concentra la demanda.

Según informes de la Contraloría General de la República, el total de los permisos de construcción aprobados a nivel nacional, al mes de abril del año 2018, sumaron 816,733 metros cuadrados, reflejando una disminución de 45.1% sobre los del año anterior. Los permisos de construcción aprobados en la ciudad de Panamá al mes de abril 2018, sumaron 475,863 metros cuadrados, lo cual representó una reducción de 51.8% sobre el año anterior. Para el resto del país los permisos de construcción aprobados correspondían a 340,870 metros cuadrados, lo cual representó una disminución de 32.1% sobre el año anterior. Al mes de abril 2018 la producción acumulada de concreto fue de 381,886 metros cúbicos, lo cual representó una reducción de 19.2%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de junio 2018 se habían producido 733.7 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando una disminución de 17.1% 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, todos los índices que hemos presentado reflejan que la actividad de la construcción está disminuyendo.

El turismo ha continuado contrayéndose en los últimos años. Durante el año 2017 la actividad de Hoteles y Restaurante creció en 1.9%, y para el año 2018 se estima crecerá en 1.0%, por debajo del crecimiento del PIB. La cantidad de visitantes que ha estado llegando al país sigue disminuyendo. Se estima que, de enero a diciembre del año 2017, la cantidad de personas que llegaron al país aumentó en solo 0.8%, y el gasto turístico se incrementó en 1.1%. Resultado de esta situación, la cantidad de turistas que está llegando al país no es suficiente para ocupar el inventario de cuartos disponibles en los hoteles. Se estima que la ocupación promedio hotelera se

mantiene en un 47%, lo cual es muy baja. Además, la rentabilidad de los hoteles continúa muy afectada, porque se han visto obligados a reducir sus tarifas drásticamente con el fin de mantener niveles mínimos de ocupación.

La cantidad de turistas procedentes de América Central y de Sur América se ha estado reduciendo. Para mejorar esa situación se propone incrementar la frecuencia de los vuelos, y reducir el valor de los pasajes. Además, se proyecta aumentar la oferta turística, y ampliar hacia Sur América, la campaña de promoción turística que desarrolla la ATP. El próximo mes de agosto 2018 se activará el Fondo de Promoción Turística Internacional, con un presupuesto de aproximadamente B/. 20 millones. Este Fondo de Promoción Turística, será administrado por personas del sector privado relacionadas con la actividad turística, y se encargará de diseñar un plan para promover turísticamente a Panamá; diseñar una estrategia de marca país; conformar acuerdos con las aerolíneas; y promover Panamá como el lugar para realizar convenciones, aprovechando la terminación próximamente del nuevo Centro de Convenciones que se construye en Amador.

La baja en el turismo también está afectando las ventas de los restaurantes, sobre todo la de los ubicados en la ciudad de Panamá. Además, de la disminución por la llegada de turistas, los ingresos de los restaurantes se han afectado negativamente por la reducción en el consumo de las familias panameñas, resultado de la desaceleración económica y por el incremento en el valor de las comidas.

Según cifras oficiales, al mes de mayo 2018 habían ingresado al país 1,092, 008 visitantes, lo cual representó una disminución de 3.8% al compararlo con igual periodo del año anterior. Esta situación empeora la ocupación hotelera, y afecta negativamente la actividad de los restaurantes. El gasto turístico estimado al mes de marzo 2018 fue de B/.1,310,512 miles, reflejando un incremento de 2.7% sobre igual periodo del año anterior.

Al mes de marzo 2018 la ocupación en los hoteles de primera en la Ciudad de Panamá se redujo en 6.2%, mientras que la ocupación en los hoteles de segunda disminuyó en 11.5%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades. La ocupación hotelera para el primer trimestre de ubicó en 47.6%, representando una reducción de 6.7% al compararlo con igual periodo del año anterior.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30/06/18	31/03/18	31/12/17	30/09/17
Total de Ingresos	32,622,669	37,209,287	28,958,700	39,267,197
Ventas totales.	30,500,541	35,101,077	27,426,299	37,374,529
Margen operativo.	11.52%	19.44%	12.11%	20.89%
Gastos Generales y Administrativos.	7,365,366	7,114,666	7,990,153	7,166,131
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto	4,322,881	7,865,431	4,290,008	9,090,959
Utilidad o pérdida neta	3,758,691	7,232,841	3,508,868	8,203,271

Acciones Emitidas (Tipo A+B)	5,662,384	5,662,384	5,662,384	5,662,384
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 0.67	B/. 1.28	B/. 0.63	B/. 1.45
Depreciación y Amortización	2,077,471	2,201,404	2,056,651	2,373,536

BALANCE GENERAL	30/06/18	31/03/18	31/12/17	30/09/17
Activo Circulante	144,432,822	146,616,536	146,569,063	137,918,643
Activos Totales	380,859,720	385,035,630	384,267,613	378,273,881
Pasivo Circulante	80,611,722	81,731,960	82,214,320	74,753,819
Deuda a Largo Plazo	54,196,030	58,563,837	61,828,384	63,530,014
Capital Pagado	26,987,732	26,987,732	26,987,732	26,987,732
Utilidades Retenidas	182,992,712	181,543,857	176,846,202	176,698,982
Patrimonio Total	246,051,968	244,739,833	240,224,909	239,990,049

RAZONES FINANCIERAS	30/06/18	31/03/18	30/12/17	30/09/17
Dividendo/ Acción.	B/. 0.41	B/. 0.45	B/. 0.60	B/. 0.60
Deuda total/ Patrimonio.	0.55	0.57	0.60	0.58
Capital de Trabajo.	63,821,100	64,884,576	64,354,743	63,164,824

INDICE DE LIQUIDEZ	30/06/18	31/03/18	30/12/17	30/09/17
Activo Circulante/ Pasivo Circulante.	1.79	1.79	1.78	1.84
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	7.45	11.11	8.95	10.45

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

INFORMACIÓN RELEVANTE:

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

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

años. Esta tabla se aplicará para mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de enero de 2012.

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

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

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, están amparadas bajo la ley No. 32 de 5 de abril de 2011, por medio de la cual se establece un régimen especial, integral, y simplificado para el establecimiento y operación de Zonas Francas, mediante la cual se exoneran a las empresas establecidas dentro de las Zonas Francas del pago de impuestos, contribuciones, tasas, derechos y gravámenes nacionales. Se exceptúa el pago del impuesto de dividendos del 5% sobre las utilidades que se distribuyan independientemente de su fuente de origen. En caso de no haber distribución se pagará como impuesto complementario el 2% de las utilidades. Las empresas también estarán sujetas al pago de un impuesto anual correspondiente al 1% del capital de la empresa, con un mínimo de B/. 100.00 y un máximo de B/. 50,000.00.

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

En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000.00 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos, contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de sus viviendas. El nombre "TUCASA" era una marca registrada de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y en nuestra opinión confundía a los posibles compradores de viviendas con la marca "SUCASA", que es la que

utilizamos para promocionar la venta de nuestras viviendas. Este caso fue fallado en contra nuestra, pues el tribunal consideró que “casa” es un nombre genérico cuyo uso no es exclusivo de ninguna empresa. En la opinión de nuestros abogados la demanda instaurada por el Sr. Harmodio Barrios Dávalos y la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Developments, S.A., por lo que considerábamos el uso indebido de una marca.

III PARTE INFORMES FINANCIEROS

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

IV PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

V 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

VI PARTE DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 17 de agosto de 2018.

Representante legal


Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente

**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 30 de Junio de 2018, 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
163,459	Bodega No.6 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá	\$ 3,557,974.00	AIR Avalúos	nov-07
163,460	Bodega No.8 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá			
200,597	Bodega No.5 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá			
163,461	Bodega No.9 Centro Industrial "Panexport" San Miguelito, Panamá			
40,634	ESTACIONAMIENTOS PLAZA MALLORCA, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 4,000,000.00	AIR Avalúos	dic-17
40638 a 40651	PH PLAZA MALLORCA 1, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 5,685,500.00	AIR Avalúos	nov-07
53420 a 53430	PH PLAZA MALLORCA 2, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 5,550,000.00	AIR Avalúos	dic-17
	Total	\$ 18,793,474.00		
	Saldo emitido y en circulación	\$ 4,873,050.00		
	Cobertura actual	385.66%		

- 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
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	01-mar-19

- c) La Emisión de los Bonos también está garantizada por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiaidores: 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 30 de junio de 2018 dicha Cobertura de Garantía es de: 385.66%
8. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Sep-17	Dic-17	Mar-18
209.41%	289.25%	330.57%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 06 de Julio de 2018.

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\$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 30 de Junio de 2018, 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
				25,000,000.00		

- 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
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	01-mar-19

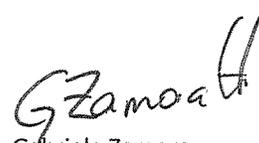
c) La Emisión de los Bonos también están garantizadas por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiaadores: Unión Nacional De Empresas, S.A., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Constructora Corona, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., Caribbean Franchise Development, Corp., y por el Garante Hipotecario: Hoteles del 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 06 de julio de 2018.

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):

- 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.
- 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.
- 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.
- Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 30 de junio de 2018 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD227,584.77.
- Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto	Saldo Insoluto	Vencimiento
E	2,350,000.00	73,437.50	14-Jul-18
F	1,883,000.00	58,843.75	04-Aug-18
G	200,000.00	56,250.00	12-Aug-20
H	700,000.00	196,875.00	16-ago-20
I	411,000.00	128,437.50	27-oct-20
K	2,000,000.00	600,000.00	13-abr-21
L	420,000.00	126,000.00	14-abr-21
M	846,000.00	317,250.00	27-abr-21
N	478,000.00	209,125.00	13-dic-21
O	2,200,000.00	1,333,333.42	14-mar-23
P	1,000,000.00	606,060.61	26-mar-23
Q	300,000.00	190,909.08	01-abr-23
R	400,000.00	254,545.48	02-may-23
S	1,500,000.00	1,181,818.15	22-sep-24
T	1,000,000.00	878,787.88	22-jun-25
U	500,000.00	454,545.44	30-jun-25
V	1,400,000.00	1,400,000.00	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
	19,138,000.00	9,616,218.81	



6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 30 de junio de 2018 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitados**

Nombre de los Bienes	Detalle	Valor de Avalúo de los Bienes ⁽¹⁾	% de Composición de los Bienes	Vencimiento
Depósitos en Banco-BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	227,585	100%	A la vista
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 223204	Bodega No.54, Distrito San Miguelito, Provincia de Panamá	1,327,500	0%	Vencimiento de la obligación
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 223208	Bodega No.55, Distrito San Miguelito, Provincia de Panamá	1,575,000	0%	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	0%	Vencimiento de la obligación
Póliza de Seguro de Incendio ⁽²⁾	Certificado No.112 Cía. Internacional de Seguros, S.A.		0%	Vigente
		18,205,085	100%	

(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
Activos		
Depósitos en banco	227,585	227,585
Total de activos	<u>227,585</u>	<u>227,585</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-sep-17	9,626,679.04	125%	12,033,348.80	18,204,405.07	189%
31-dic-17	10,656,525.63	125%	13,320,657.04	18,204,633.90	171%
31-mar-18	10,136,372.22	125%	12,670,465.28	18,204,857.98	180%

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	USD9,616,218.81
Cobertura requerida	125%
Monto requerido en garantía	USD12,020,273.51

Valor de Avalúos de los Bienes	18,205,084.77	189%
Bonos emitidos y en circulación	9,616,218.81	

Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio*

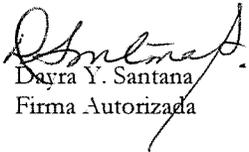
Activos del Fideicomiso	227,584.77	2%
Bonos emitidos y en circulación	9,616,218.81	

*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 05 de julio de 2018.

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


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada


Vicente Gutiérrez
Firma Autorizada





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 30 de junio de 2018:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a Diecisiete Millones Setecientos Veintinueve Mil Quinientos Cincuenta y Seis Dólares con 65/100 (US\$ 17,729,556.65) 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 trece (13) 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 Seiscientos Dólares con 00/100 (US\$476,600.00)
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de Treinta y Cinco Millones Ochocientos Ocho Mil Ochocientos Dieciséis Dólares con 15/100 (US\$ 35,808,816.15).
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 202%.

MMG TRUST (PANAMA), S.A.

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



MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

6. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 30 de septiembre de 2017 fue de 186%, al 31 de diciembre de 2017 fue de 190% y al 31 de marzo de 2018 de 194%.
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 diez (10) de julio de dos mil dieciocho (2018).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada





MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

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

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010; por este medio certifica que al 30 de junio de 2018:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Catorce Millones Ciento Sesenta y Un Mil Cincuenta y Tres Dólares con 71/100 (US\$ 14,161,053.71) 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 32 fincas propiedad de la Emisora y sobre 4 fincas propiedad de Caribbean Franchise Development Corp., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante: (i) Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010, adicionada mediante Escritura Pública No. 27,234 de 21 de diciembre de 2010, ambas inscritas el 22 de diciembre de 2010, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1896648; (ii) Escritura Pública No. 1,065 de 18 de enero de 2011, inscrita el 14 de febrero de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1926312; (iii) Escritura Pública No.10,606 del 23 de mayo de 2011, inscrita el 4 de julio de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2001627; (iv) Escritura Pública No. 14,135 de 5 julio de 2011, adicionada mediante Escritura Pública No.17,281 del 8 de agosto de 2011, inscrita el 25 de agosto de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2033392; (v) Escritura Pública No. 23,573 de 2 de octubre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 24,708 del 11 de Octubre de 2012, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2283520 de la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá; y, (vi) Escritura Pública No. 25, 367 de 18 de septiembre de 2013 adicionada mediante Escrituras Públicas No. 26, 849 de 3 de octubre de 2013 y No. 28, 476 de 17 de octubre de 2013, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2492726.
- MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorgó su consentimiento para cancelar el gravamen hipotecario y anticrético únicamente sobre la Finca 239266, según consta inscrito mediante escritura pública 16,751 de 25 de octubre de 2017, inscrita el 20 de noviembre de 2017 al Folio Real 239266, Asiento 241. Igualmente ha otorgado su consentimiento para que la Emisora segregue y cancele parcialmente gravámenes hipotecarios y anticréticos sobre un grupo de lotes de las Fincas 239274 y 238538, manteniéndose el gravamen hipotecario y anticrético sobre el resto de estas fincas y las demás fincas que forman parte del Fideicomiso de Garantía.

MMG TRUST (PANAMA), S.A.

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



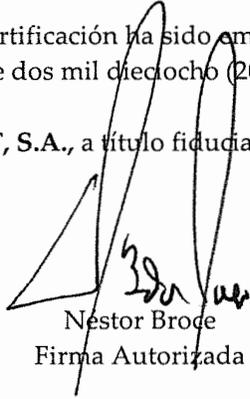
MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

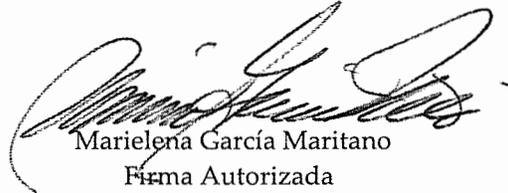
- La sumatoria del valor de mercado de las fincas dadas en hipoteca cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
 - B. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veinte millones setecientos noventa y tres mil setecientos cuarenta y seis dólares con 96/100 (US\$ 20,793,746.96).
 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 146%.
 5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 30 de septiembre de 2017 fue de 143%, al 31 de diciembre de 2017 fue de 135% y al 31 de marzo de 2018 fue de 140%.
 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 diez (10) de julio de dos mil dieciocho (2018).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Nestor Brode
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada

