



UNESA[®]
Unión Nacional de Empresas, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-1
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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 seis 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 31 de diciembre 2017, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.76 (activo circulante/ pasivo circulante), inferior al 30 de septiembre que fue de 1.84, y menor al 31 de diciembre de 2016 que era de 2.03. Al cierre de diciembre de 2017 el capital de Trabajo sumaba B/.62,233,724, inferior al 30 de septiembre que era de B/.63,164,824, y al de diciembre

de 2016, que era de B/. 66, 675,564. A pesar de la disminución del índice de liquidez durante el cuarto trimestre, la cifra es muy positiva, y refleja que la empresa mantiene amplia capacidad para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

Al 31 de diciembre 2017 el total del Activo Circulante era de B/.144,448,044, superior al del 30 septiembre, que sumaba B/.137,918,643, y al de diciembre de 2016, que era de B /. 131,172,411. El incremento en los activos corrientes refleja la situación de la actividad de construcción, y venta de viviendas. Durante el último trimestre del año 2017 la entrega de viviendas se desaceleró, lo cual produjo como resultado en un incremento de B/.9,631,599 en el inventario de viviendas terminadas. Además, el volumen de construcciones en proceso fue mayor en B/.10,564,278, reflejando el incremento en las reservaciones de viviendas para entregar a futuro, y el aumento en el tiempo requerido para concluir los proyectos resultado, en muchos casos, de las regulaciones existentes. Al 31 de diciembre de 2017 el total de efectivo y depósitos a plazo sumaban B/.21,276,127, representando una disminución de 18.82% al compararlos con los del 30 de septiembre, que eran de B/.26,210,160, y de 18.11% menos que los del 31 de diciembre de 2016, que sumaban B/.25,982,825. Estos resultados reflejan nuestra estrategia, ante la baja de los ingresos, de utilizar parte de nuestros excedentes de liquidez para financiar parcialmente las construcciones en proceso.

El Pasivo Circulante que era de B/.64,496,847, al 31 de diciembre de 2016, se incrementó a B/.82,214,320 para diciembre de 2017, lo cual representó un aumento de B/.17,717,473 (27.47%). Esta situación refleja un incremento en los préstamos por pagar, y valores emitidos a corto plazo, que subieron en B/.14,261,970 (30.97%) durante el año 2017. Además, las cuentas por pagar que aumentaron en B/.3,538,510, todo esto resultado del desarrollo de las nuevas construcciones en proceso, y del incremento del inventario de viviendas terminadas.

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

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2017 el valor total del patrimonio de los accionistas sumaba B/.240,224,909, reflejando un incremento de B/.11,936,397 (5.22%) sobre el reportado al 31 de diciembre de 2016, que era de B/.228,288,512. Lo anterior es el resultado del incremento de las utilidades retenidas durante el año 2017. Las utilidades retenidas reflejan las ganancias netas obtenidas, menos los dividendos pagados durante el periodo.

El total de los activos al cierre del año 2017, era de B/.384,267,613, representando un aumento de B/.11,761,486 (3.16%), sobre diciembre de 2016, que sumaban B/.372,506,127. Durante el año 2017, el aumento de los activos refleja el incremento en el valor de las construcciones que tenemos en proceso, y el inventario de viviendas terminadas. Aparte de eso, no se realizaron inversiones importantes durante el año 2017

Los pasivos totales sumaron B/.144,042,704 al 31 de diciembre de 2017, lo cual representó una pequeña disminución de B/.174,911 (0.12%) al compararlos con los B/.144,217,615 reportados al cierre del año 2016. El monto de los préstamos y valores por pagar, al 31 de diciembre de 2017, sumaban B/.118,987,507, reflejando una reducción de B/.1,044,141 (0.87%) comparados con el año anterior que era de B/.120,031,648. Durante el año 2017 los préstamos y valores por pagar representaron el 82.61% del total de los pasivos, mientras que el año anterior eran el 83.22%. Al 31 de diciembre de 2017 el total de préstamos por pagar ascendía a la suma de B/.59,937,774, representando un incremento de B/.11,824,347 (24.57%) sobre lo adeudado al 31 de diciembre 2016, que era de B/.48,113,427. Este aumento en la deuda refleja un incremento en los financiamientos de capital de trabajo, requeridos para financiar los inventarios de viviendas terminadas, y las construcciones en proceso, que se incrementaron durante el año

2017. El monto total de los Bonos Emitidos por pagar al 31 de diciembre de 2017 ascendía a B/.59,049,733, lo cual representó una disminución de B/.12,868,488 (17.89%), al compararlo con lo pendiente por pagar al 31 de diciembre de 2016, que sumaba B/.71,918,221. Esta reducción en el monto de los bonos por pagar refleja que durante el año 2017 no hubo inversiones importantes en terrenos y edificios.

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 y los VCN, se utilizan para cubrir las necesidades de Capital de Trabajo. Los Bonos a largo plazo, se emiten para financiar las compras de terrenos y otros activos fijos.

Al 31 de diciembre de 2017 teníamos suficientes facilidades de crédito disponibles para financiar el desarrollo de nuestras actividades proyectadas a corto 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. Es probable que los costos financieros se incrementen a corto plazo, resultado del aumento en las tasas de intereses que se proyectan en los mercados financieros.

La razón deuda/patrimonio al 31 de diciembre de 2017 era de 0.60, menor a la que reflejamos al 31 de diciembre de 2016, que era de 0.63.

En el caso de inversiones importantes en compra de terrenos, 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, 134,502	B/.39.10	B/. 200,759,028
Acciones comunes Tipo B	480,000	B/.37.00	B/. 17,760,000

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: 47,882.

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

Número autorizado de acciones: 3, 000,000.

Numero 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 31 de diciembre de 2017 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 10,656,526.
- (2) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. en base a sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de intereses; y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2017 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 de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada Serie. Al 31 de diciembre de 2017 no teníamos VCN's emitidos.
- (4) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2017 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 9,100,000.
- (5) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a

LIBOR más un margen de 2.5% revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de los bonos será el 17 de diciembre de 2019 y durante los primeros dos años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se harán abonos a capital trimestralmente. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que actualmente garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de diciembre de 2017 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 6,497,400.

- (6) Mediante resolución No. 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según lo determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2017 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 12,081,000.
- (7) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 20, 000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y para la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer periodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para garantizar una o más series. Al 31 de diciembre de 2017 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 15, 429,518.
- (8) Mediante resolución No. 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 10,000,000. Los Bonos fueron emitidos para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Los Bonos serán emitidos a un plazo de hasta doce años a partir de la fecha de oferta, y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia para el pago de capital. Vencido ese término los Bonos serán pagados mediante treinta y seis abonos trimestrales consecutivos iguales a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer año los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los Bonos están respaldados por un Fideicomiso que incluye las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Además, los Bonos están respaldados por el crédito del emisor y la fianza de las empresas afiliadas del Grupo UNESA. Al 31 de diciembre de 2017 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 5,833,333.
- (9) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$. 45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos

máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. El emisor también podrá emitir series de bonos con pagos de capital en la fecha de vencimiento de la emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizará para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquier otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de diciembre de 2017 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 20,872,414.

C. Resultado de las Operaciones

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el cuarto trimestre del año 2017 sumaron B/. 28,958,700, lo cual representó una disminución de 26.25% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/.39,267,197. 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. En el caso de la venta de viviendas, generalmente las entregas son menores a inicios de año, resultado del desarrollo del ciclo de construcción que durante la estación seca se concentra en realizar los trabajos de movimiento de tierra, y en la construcción de los sistemas de alcantarillados y calles. A medida que avanza el año se adelantan los trabajos relacionados con la construcción y terminación de las viviendas. Sin embargo, esto no ocurrió durante el último trimestre de 2017 debido a que una cantidad importante de viviendas no pudieron entregarse al terminarse las casas, debido a que faltaba por completarse alguno de los trámites requeridos por las instituciones públicas, para emitir los permisos de ocupación correspondientes, y por cambios en la ley de intereses preferenciales.

Las utilidades netas correspondientes al cuarto trimestre del año 2017 sumaron B/.3,550,587, lo cual representó una reducción de 56.72%, al compararlas con las del trimestre anterior, que fueron de B/.8,203,271. Durante el cuarto trimestre del año 2017 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; Restaurantes; y Locales Comerciales. Las unidades de Hoteles; y Alquiler y Venta de Equipos, reflejaron pérdidas en sus operaciones durante el cuarto trimestre del año 2017.

Al 31 de diciembre de 2017 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 12.26% de los ingresos totales, inferior al trimestre anterior que fueron el 20.89%. 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; se incrementen sus costos operativos; o que reflejen pérdidas en sus operaciones.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al cuarto trimestre del año 2017 ascendieron a B/.19,780,875, lo cual representó una reducción de 33.99% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.29,967,724. 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, cada vez se hacen más lentos, por lo que las ventas de viviendas que estamos reflejando ya no corresponden al ciclo normal de la construcción. Durante el cuarto trimestre no pudimos entregar viviendas terminadas por valor de B/. 7, 238,894, en nuestro proyecto de Vistas del Lago, por no contar con las aprobaciones requeridas. Además, durante el cuarto trimestre se dejaron de entregar viviendas terminadas, y con todos sus permisos aprobados, por un valor de B/.4,796,322. Esta medida se tomó para que los clientes se beneficiaran de un incremento en el subsidio del interés preferencial, que entraría en vigencia a partir del 1 de enero de 2018. Según la nueva ley de impuesto de inmuebles aprobada el año pasado, para las viviendas con valores entre los B/.80,000 y B/.120,000, el subsidio que se les otorgará bajo el programa de intereses preferenciales se incrementará al 4%, a partir del 1 de enero de 2018.

La venta de viviendas representó el 68.31% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2017.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el cuarto trimestre de 2017, ascendieron a B/.2,902,614, lo cual representó una reducción de 61.93% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.7,624,148. El margen de utilidad neta durante el cuarto trimestre del año 2017 fue de 14.67%, inferior al del trimestre anterior que fue de 25.44%. 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.

Durante el cuarto trimestre del año 2017 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.2,902,614) representó el 81.75% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/.3,550,587).

RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes, correspondientes al cuarto trimestre del año 2017, ascendieron a la suma de B/.4,137,204, representando un aumento de 1.7% al compararlos con los del trimestre anterior, que sumaron B/.4,067,809. Los ingresos de los restaurantes han estado creciendo durante todos los trimestres del año 2017. Estos resultados son positivos, considerando que la actividad de restaurantes ha sido afectada en los últimos años por incrementos en la oferta, y una desaceleración en la demanda. Se continúan abriendo nuevos restaurantes, mientras que la llegada de turistas se ha mantenido baja, y la clientela local está afectada por la reducción del crecimiento económico, y las concentraciones de tráfico vehicular que dificulta la llegada a algunas ubicaciones.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 14.29% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2017.

Durante el cuarto trimestre del año 2017 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/.141,346, lo cual representó una disminución de 39.58%, al compararla con la del trimestre anterior que fue de B/.233,942. El costo de los alimentos que utilizamos en la confección de nuestros platos se ha incrementado. Sin embargo, hemos tratado de no aumentar nuestros precios en la misma proporción, a fin de no afectar los ingresos. Nuestra estrategia se va enfocar en negociar con nuestros proveedores ahorros en el precio de los productos y servicios

que nos suministran, basados en nuestros volúmenes de compras. Además, durante el cuarto trimestre reflejamos gastos no recurrentes por compra de uniformes, y donación de artículos que se retiraron de uso.

Las ganancias de los restaurantes representaron el 4.03% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2017. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 3.42% de sus ingresos durante el cuarto trimestre, menor al trimestre anterior que fue del 5.75%.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el cuarto trimestre del año 2017 fueron de B/.1,784,289 lo cual representó una disminución de 2.85%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/.1,836,700. Los ingresos de nuestros hoteles reflejan la situación del mercado turístico que se continúa deteriorando, afectando la ocupación y las tarifas. En nuestro caso la tarifa promedio se ha reducido en B/.6, y la ocupación en 5% durante el año 2017. Además, los ingresos se afectaron por trabajos de remodelación que se realizaron 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 mantenemos con Country Inns & Suites, y afiliarse al hotel a la marca RADISSON. Para adecuar el hotel a los requerimientos de RADISSON se están realizando una serie de trabajos de remodelación y equipamiento, Por esa razón tuvimos que mantener fuera de servicio 76 habitaciones, y restringir el alquiler de salones, lo cual afectó los ingresos del hotel por estadía, y por alimentos y bebidas, durante el cuarto trimestre de 2017.

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 más reconocida a nivel mundial lo cual nos ayudaría en la captación de reservaciones internacionales

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 59% durante el cuarto trimestre del 2017, representando una disminución de 8% al compararla con la del trimestre anterior que fue de 67%. Debemos recordar, que durante el cuarto trimestre 76 habitaciones se mantuvieron fuera de servicio. La tarifa promedio para el cuarto trimestre de 2017 fue de B/.72.80, superior a la del trimestre anterior que fue de B/. 66.97. En el hotel ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el cuarto trimestre de 2017 fue del 64%, superior a la del trimestre anterior que fue de 62%, La tarifa promedio fue de B/.63.70 para el cuarto trimestre de 2017, inferior a la del trimestre anterior que fue de B/. 66.23. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el cuarto trimestre 2017 fue de 52%, reflejando un aumento de 8% al compararla con la del trimestre anterior que fue del 44% La tarifa promedio de ese hotel durante el cuarto trimestre de 2017 fue de B/.89.71, superior a la del trimestre anterior que fue de B/. 83.10. 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 6.16% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2017.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/.1,105,500 durante el cuarto trimestre del año 2017, lo cual reflejó un incremento de 69.91% sobre las del trimestre anterior, que fueron de

B/.650,612. Ninguno de nuestros hoteles tuvo utilidades durante el cuarto trimestre del año 2017.

Las pérdidas reflejadas por los hoteles representaron el 31.5 % de las utilidades netas del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2017. Durante el cuarto trimestre del año 2017 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 61.96%, superior al del trimestre anterior que fue de 35.42%.

ALQUILER Y VENTA DE EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos, correspondientes al cuarto trimestre del año 2017 sumaron, B/.1,703,005 lo cual reflejó un incremento de 14.21% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/.1,491,138. Desde el año pasado hemos estado implementando un proceso de reorganización administrativa y estratégica en COAMCO, considerando la situación negativa que se presenta en el mercado de alquiler y ventas de equipos. Hemos reducido nuestras operaciones concentrándonos en la venta de algunos equipos, y en el alquiler de solo aquellas líneas que mantienen su demanda; tales como los baños portátiles. Esta reorganización se completó para finales del año 2017. El aumento en los ingresos del cuarto trimestre refleja esa estrategia. Además, nos estamos enfocando en la fabricación de algunos productos, y el suministro de servicios, requeridos en nuestra actividad de construcción de viviendas. Con esta nueva estructura proyectamos ir estabilizando la rentabilidad de COAMCO a partir del año 2018.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 5.88% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2017.

Durante el cuarto trimestre del año 2017 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una pérdida de B/.292,049, muy superior a la registrada durante el trimestre anterior, que fue de B/.50,800. El incremento de la pérdida durante el cuarto trimestre, es el resultado de la implementación de la nueva estrategia de reducir los servicios de alquiler y venta de equipos. Durante el mes de diciembre los gastos laborales tuvieron un aumento importante, debido a la liquidación de personal no requerido bajo la nueva estructura de COAMCO. Este gasto no es repetitivo.

Las pérdidas reportadas por la unidad de Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 8.32% de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre de 2017.

Durante el cuarto trimestre de 2017 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen negativo neto de 17.15%, superior al trimestre anterior que representó el 3.41% de sus ingresos.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses, y comisiones, en financiamientos otorgados durante el cuarto trimestre del año 2017 fueron de B/.599, 901, representando un incremento de 8.82% sobre los del trimestre anterior que sumaron B/.551,261. 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 diciembre de 2017 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/.21,080,815, lo cual representó un incremento de 3.48% sobre el saldo del trimestre anterior, que era de B/.20,381,902. Durante el último año el crecimiento de la cartera de préstamos ha sido del 15%, resultado de las nuevas sucursales que se han estado abriendo. Al 31 de diciembre de 2017, el 15% de la cartera correspondía a préstamos otorgados por sucursales ubicadas 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 cuarto trimestre del año 2017, el 50.25% de la cartera correspondía a préstamos personales, y el 49.75% a créditos hipotecarios. La morosidad reflejada en la cartera total era del 3.95% al 31 de diciembre de

2017, menor que a la del trimestre anterior, que era de 5.12%. Hemos sido conservadores en el otorgamiento de nuestros créditos, por lo que mantenemos una cartera sana.

Los ingresos por financiamientos representaron el 2.07% de los ingresos totales del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2017.

Durante el cuarto trimestre del año 2017 la actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/.185,799, lo cual representó un incremento de 40.99% al compararlas con la del trimestre anterior, que fue de B/.131,766. Considerando la competencia existente en la ciudad de Panamá entre Bancos y Financieras, y para mantener el crecimiento de nuestra financiera, implementamos la estrategia de abrir nuevas sucursales en el interior del país. En la actualidad INCASA tiene 4 sucursales operando en la ciudad de Panamá, y otras 5 en el interior, ubicadas en Chorrera, Penonomé, Chitré, Santiago, y David.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al cuarto trimestre del año 2017, representaron el 5.29 % de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 30.97% de sus ingresos durante el cuarto trimestre del año 2017, superior al trimestre anterior que fue del 23.9%.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al cuarto trimestre del año 2017 sumaron B/.440,866, muy similares a los del trimestre anterior, que fueron de B/.441,091. 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. Durante el tercer y cuarto trimestre se mantuvieron dos galeras desocupadas, lo cual afectó los ingresos. Actualmente contamos con 16 galeras, que representan 21,991 metros cuadrados para alquilar. Al 31 de diciembre de 2017 manteníamos una ocupación del 89.3% en PANEXPORT.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.52% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2017.

La utilidad neta realizada durante el cuarto trimestre del año 2017 fue de B/.262,415, lo cual representó una reducción de 6.26%, al compararla con la del trimestre anterior que sumó B/.279,949. 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 7.48% de las ganancias totales del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2017. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 59.52% de sus ingresos del cuarto trimestre, menores a las del trimestre anterior, que fueron del 63.47%.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al cuarto trimestre del año 2017 sumaron B/.902,216 lo cual significó un incremento de 9.06% sobre los del trimestre anterior que fueron de B/.827,250. Los ingresos 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 diciembre de 2017 era de 42,980.97 metros cuadrados, y manteníamos un porcentaje de ocupación del 91.3%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 3.12 % del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2017.

Durante el cuarto del año 2017 la operación de nuestra unidad de Centros Comerciales reflejó una ganancia de B/.139,052, lo cual representa una disminución de 32.54% al compararla con la del trimestre anterior que fue de B/.206,074. Las utilidades del cuarto trimestre fueron afectadas por un incremento en los impuestos sobre la renta que habíamos estimado, y por cargos por intereses bancarios que no se registraron en el trimestre anterior. Estos ajustes

sumaron B/. 80,761. 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 3.96% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2017. Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 15.41% de sus ingresos durante el cuarto trimestre del año 2017, más bajo que el trimestre anterior que representaron el 24.91% de los ingresos.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/12/17	30/09/17	30/06/17	31/03/17
Ventas de Viviendas	19,780,875	29,967,724	19,819,717	21,642,570
Ventas de Restaurantes	4,137,204	4,067,809	3,987,384	3,782,393
Alquiler y Venta de Equipos	1,703,005	1,491,138	1,649,699	1,708,449
Servicios de Hoteles	1,784,289	1,836,700	1,746,313	2,508,747
Alquiler de Locales Comerciales	902,216	827,250	709,947	769,342
Alquiler de Zona Procesadora	440,866	441,091	493,902	464,510
Intereses en Financiamientos	599,901	551,261	548,786	495,856

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/12/17	30/09/17	30/06/17	31/03/17
Viviendas	2,902,614	7,624,148	4,297,058	6,430,275
Restaurantes	141,346	233,942	71,169	91,297
Equipos	(292,049)	(50,800)	(331,381)	(233,360)
Hoteles	(1,105,500)	(650,612)	(818,937)	(231,796)
Locales Comerciales	139,052	206,074	97,449	128,944
Zona Procesadora	262,415	279,949	321,647	282,791
Financiamientos	185,799	131,766	86,916	68,187

D. Análisis de Perspectivas

Se estima que durante el año 2017 la economía tuvo un crecimiento de 5.4%, superior al año anterior que fue de 4.9%. En el 2017 la inflación estimada fue de 0.9%, muy similar a la del año anterior que fue de 0.7%. La tasa de desempleo para el año 2017 se estima en 6%, superior a la del año anterior, que cerró en 5.5%.

Para el año 2018 se proyecta un incremento en las tasas de intereses bancarios lo cual afectará el consumo privado, reflejándose en una disminución en las actividades comerciales. El crecimiento del año 2018 será impulsado por el incremento en la exportación de bienes y servicios, y por la inversión en bienes de capital. Las exportaciones se beneficiarán por un incremento importante en la producción de cobre, y un aumento en los servicios logísticos. Para el año 2018 se estima que la inflación aumentará levemente a 1.5%, mientras que el desempleo se mantendrá igual que al año 2017.

Se estima que para el año 2018 el Producto Interno Bruto crecerá en 5.6%; la tasa de inflación será de 1.5%; y el desempleo se ubicará en 5.9%. Se proyecta una aceleración de la actividad económica debido a incremento de las exportaciones, y por una expansión sostenida de la formación bruta de capital, que pudiera ser afectado por una débil aceleración del consumo privado. Se estima que las exportaciones de bienes y servicios aumentarán en 5.4% durante el año 2018, mayor a las del año anterior que se incrementaron en 4.8%. Se estima que el consumo privado aumentará en 0.9% para el año 2018, mientras que el público lo hará en 4.3%

La formación bruta de capital por el sector privado se incrementará en 7.4% durante el año 2018, comparado con el año anterior, que creció en 10.2%. En el sector público la formación bruta de capital se estima aumentará en 7% para el año 2018, superior al año anterior que creció en 3%. Estos proyectos reflejan las inversiones que se estarán haciendo en los sectores de energía, puertos, transporte público y minería, tales como; las plantas de GNL (Gas) en Colón; dos líneas del Metro; el cuarto puente sobre el Canal, y varios otros proyectos relacionados con el transporte.

Las exportaciones se incrementarán resultado las exportaciones de Cobre. También se proyecta un repunte en las exportaciones de la Zona Libre de Colon, y un aumento en las actividades del Canal de Panamá, los puertos, y el transporte aéreo; actividades relacionadas con el sector logístico. El incremento de las actividades en el sector logístico, y la lentitud en el crecimiento comercial que se proyecta para el 2018, está afectando el perfil de la empleomanía. El sector logístico requiere personal calificado, mientras que el comercio no lo necesita. Además, para mantener estable el nivel del empleo, se requiere que la economía tenga un crecimiento anual del 6%.

Según informes de la Contraloría General de la República, durante el año 2017 el tránsito de barcos por el canal ampliado se incrementó 5.0%; los ingresos por peajes aumentaron en 17.6%; y el movimiento de contenedores en los puertos creció 10.1%, comparados con el año anterior. Estos índices confirman que el crecimiento económico, está siendo impulsado por las actividades relacionadas con el canal ampliado.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento acumulado promedio del 5.30% al mes de noviembre de 2017. 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.

Durante el año 2017, la exportación de bienes panameños aumentaron en 3.8%. En el caso de los Servicios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en 1.6%, al mes de noviembre de 2017. La importación de bienes aumentó en 8.8%, durante el año 2017. El saldo de los depósitos internos del sistema bancario aumentaron en 3.6%, y el saldo de los préstamos internos se incrementó en 6.3%, al mes de octubre de 2017. Desglosado el saldo de los prestamos al mes de octubre 2017 tenemos que los de Comercio aumentaron en 2.7%; y los de Construcción se incrementaron en 10.6%.

El 94.64% de los ingresos del Grupo UNESA del cuarto trimestre del año 2017 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. Si consideramos 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 10%. Sin embargo, el costo de las construcciones se ha incrementado en 20% en los últimos dos años, impulsado por incrementos en la mano de obra, y en el valor de los materiales. Además, el desarrollo de los proyectos de construcción continua afectada 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. Se proyecta que durante el año 2018, la demanda por nuevas viviendas se afectara por el incremento en los costos, y la demora en la entrega de las viviendas.

Para obtener una visión panorámica del mercado de viviendas para el año 2018, nos referiremos a algunos resultados reflejados en la feria Expo Habitat de Capac, realizada

durante el mes de septiembre de 2017. Según encuesta que se hizo entre los asistentes a la mencionada feria el 93% de los asistentes buscaban viviendas con valores de hasta B/.120,000, el 71% prefería casa, y el 26% buscaba apartamento. El 39% de los asistentes querían viviendas ubicadas en el sector de Panamá Este; el 30% en Panamá Oeste; el 18% en Panamá Centro; el 11% en Panamá Norte; y el 2% en el interior de la Republica.

Revisando el informe de los préstamos aprobados por los bancos durante Expo Habitat 2017 vemos que el 80% correspondía a viviendas con valores de hasta B/.120,000; el 10% tenían valores entre B/.120,001 hasta B/.180,000; el 5% correspondían a unidades con valores entre B/.180,001 y B/. 250,000; y el resto constituían viviendas con precios superiores a los B/.250,001. Los resultados presentados confirman que el 80% de la demanda de unidades de viviendas se ubica bajo la ley de intereses preferenciales, con precios menores a los B/.120,000. El valor de estas viviendas representó el 59% de lo vendido durante la feria.

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.

Mediante la ley de reformas al Impuesto de Inmuebles aprobada en octubre 2017, se introdujo un cambio en el régimen de intereses preferenciales. Según la nueva disposición, a partir del 1 de enero de 2018, el subsidio en los intereses para las viviendas con valores registrados entre B/.80,000 y B/.120,000 será de hasta 4%, igual al tramo anterior correspondiente a viviendas con valores entre los B/.40,000 y B/.80,000. Resultado de este beneficio se espera que, a mediano plazo, se incremente la construcción de viviendas para esos niveles. Por otro lado, la actividad pudiera afectarse negativamente en caso de que algunos Bancos reduzcan los volúmenes de hipotecas, que otorgan bajo el régimen de intereses preferenciales, debido a demoras por parte del MEF en el otorgamiento de los créditos fiscales correspondientes.

Una contracción en el crecimiento económico del país, y un 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, durante el año 2017, sumaron 4,412,877 metros cuadrados, reflejando un aumento de 1.8% sobre los del año anterior. Los permisos de construcción aprobados en la ciudad de Panamá, acumulados al mes de diciembre de 2017, sumaron 2,843,408 metros cuadrados, lo cual representó una disminución de 5.0% sobre el año anterior. Para el resto del país los permisos de construcción aprobados correspondían a 1,569,469 metros, lo cual representó un aumento de 16.7% sobre el año anterior. Al mes de octubre de 2017 la producción acumulada de concreto fue de 1,166,877 metros cúbicos, lo cual representó un incremento de 10.6%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de diciembre de 2017 se habían producido 1,662.7 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando un aumento de 0.6% sobre lo producido a esa misma fecha del año anterior. Debemos resaltar que la producción de concreto, y cemento, reflejan el consumo de estos

productos en las construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción indican las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro.

El turismo ha continuado contrayéndose en los últimos años. Se estima que durante el año 2017 la actividad de Hoteles y Restaurante creció en 1.8%, por debajo del crecimiento del PIB, que fue de 5.4%. La cantidad de visitantes que ha estado llegando al país sigue disminuyendo. Se estima que de enero a octubre del año 2017, la cantidad de personas que llegaron al país aumentó en solo 0.9%. 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. Según la Asociación Panameña de Hoteles en el año 2012, la tarifa promedio de las cadenas internacionales era de B/. 160, mientras que hoy día se ubica en B/. 94.

A corto plazo la actividad pudiese mejorar en la medida en que se intensifique la promoción turística del país, y se incrementen las frecuencias de vuelos internacionales. Como resultado de los acuerdos que se firmaron con el gobierno de China, a partir del mes de marzo de 2018 AirChina contará con dos frecuencias semanales para vuelos entre Panamá y China, lo cual abre la oportunidad para la llegada de inversionistas y turistas chinos a nuestro país. Además, para incrementar la actividad turística se creó el Fondo de Promoción Turística, administrado por personas del sector privado relacionadas con el sector, el cuál entrará en operación en agosto de 2018, y que 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 del nuevo Centro de Convenciones que se construye en Amador.

La baja en el turismo está afectando las ventas de los restaurantes, sobretodo en la ciudad de Panamá. Además, de la disminución en la llegada de turistas, los ingresos de los restaurantes se han afectado negativamente por el congestionamiento del tráfico vehicular; por situaciones de inseguridad; y por un incremento en la oferta, resultado de los nuevos establecimientos que se han abierto en los dos últimos años.

Según cifras oficiales, al mes de octubre de 2017 habían ingresado al país 2,052,000 visitantes, lo cual representó un incremento de 0.9%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Ese aumento es insuficiente para mejorar la ocupación hotelera, e impulsar la actividad de los restaurantes. El gasto turístico acumulado al 31 de octubre de 2017 fue de B/. 3,798,539,000, reflejando un incremento de 1.6%, sobre igual periodo del año anterior.

Al mes de octubre de 2017 la ocupación en los hoteles de primera en la Ciudad de Panamá aumentó en 0.7%, mientras que la ocupación en los hoteles de segunda se redujo en 1.4%, 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.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/12/17	30/09/17	30/06/17	31/03/17
Total de Ingresos	28,958,700	39,267,197	29,013,262	32,148,280
Ventas totales.	27,426,299	37,374,529	27,220,713	29,644,999
Margen operativo.	12.11%	20.89%	15.1%	21.73%

Gastos Generales y Administrativos.	7, 990,153	7, 166,131	7, 166,253	6, 998,852
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto	4, 290,008	9, 090,959	4, 832,058	7, 541,470
Utilidad o pérdida neta	3, 508,868	8, 203,271	4, 380,650	6, 987,174
Acciones Emitidas (Tipo A+B)	5, 662,384	5, 662,384	5, 662,384	5, 662,384
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 0.63	B/. 1.45	B/. 0.77	B/. 1.25
Depreciación y Amortización	2,056,651	2, 373,536	2, 279,546	2, 308,213
BALANCE GENERAL	31/12/17	30/09/17	30/06/17	31/03/17
Activo Circulante	144, 448,044	137, 918,643	131, 742,452	124, 744,771
Activos Totales	384,267,613	378, 273,881	372, 475,927	365, 897,549
Pasivo Circulante	82,214,320	74, 753,819	70, 296,089	60, 716,925
Deuda a Largo Plazo	61, 828,384	63, 530,014	67, 034,262	71, 923,436
Capital Pagado	26, 987,732	26, 987,732	26, 987,732	26, 987,732
Utilidades Retenidas	176, 869,321	176, 698,982	171, 864,703	170, 015,636
Patrimonio Total	240, 224,909	239, 990,049	235, 155,770	233, 306,688
RAZONES FINANCIERAS	30/12/17	30/09/17	30/06/17	31/03/17
Dividendo/ Acción.	B/. 0.60	B/. 0.60	B/. 0.45	B/. 0.35
Deuda total/ Patrimonio.	0.60	0.58	0.58	0.57
Capital de Trabajo.	62, 233,724	63, 164,824	61, 446,363	64, 077,346
Índice de liquidez. Activo Circulante/ Pasivo Circulante.	1.76	1.84	1.87	2.05
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	8.95	10.45	9.16	11.63

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 las mejoras declaradas en las viviendas sea superior a los B/. 300,000 la exoneración del impuesto de inmuebles será por 5 años. Esta tabla se aplicará para mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de enero de 2012.

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

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

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
Baristmo 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 28 de febrero de 2018.

Representante legal


Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente