



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

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

VALORES REGISTRADOS: CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN's por el monto de B/.17,000,000 millones; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN's por el monto de B/.10,000,000 y; CNV284-05 del 25 de noviembre de 2005 por Bonos Corporativos por el monto de B/.7,500,000 millones, CNV40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN's por el monto de B/.5,000,000; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto B/.12,000,000; CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007; CNV 316-07 de 12 diciembre de 2007 de Bonos Corporativos por el monto de B/.40,000,000; CNV 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN's por el monto de B/.25,000,000; CNV 495-10 de 26 de noviembre de 2010 de Bonos Rotativos Corporativos por el monto de B/.20,000,000; CNV 35-11 de febrero de 2011 de Bonos Corporativos por el monto de B/.10,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/.45,000,000.

NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 302-5466
Fax 263-6547
E-Mail: vespinos@unesa.com
WEB SITE: www.unesa.com

1 PARTE
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (Grupo SUCASA) son empresas que desarrollan diferentes negocios. La actividad más importante que realizan es la construcción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad en importancia que se promueve es la venta y el alquiler de equipo pesado y liviano bajo la marca COAMCO. La tercera actividad en importancia es la de hospitalidad, correspondiente a la operación de un hotel de la cadena Country Inn & Suites; ubicado en el sector de Amador; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, y un restaurante de la franquicia Rosa Mexicano. SUCASA también construye Centros Comerciales para alquilar. El restaurante de la franquicia Rosa Mexicano y sus respectivas operaciones fueron escindidas a otro compañía de Grupo, cuya principal actividad es la de la hospitalidad. Esto es así, a partir del 1 de enero del 2014. Las operaciones de la unidad de negocio de la venta y alquiler de equipo fueron escindidas a otra compañía del Grupo UNESA, con el propósito de separar estas operaciones con las de vivienda. Esto es así, a partir del 1 de enero del 2015. Las operaciones de la unidad de negocios de locales comerciales fueron escindidas de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. a otra compañía del Grupo UNESA, con el propósito de separar estas operaciones con las de vivienda. Esto es así, a partir del 1 de enero de 2016

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:

Según informes de la Contraloría General de la República, durante el primer trimestre del año 2017 el Producto Interno Bruto creció al 6.2%, lo cual se considera muy positivo. Los motores que impulsaron el crecimiento económico durante los primeros tres meses de 2017 fueron el comercio, transporte, almacenamiento y comunicaciones. Esta situación refleja la recuperación de las actividades de la Zona Libre de Colón, y el incremento del tránsito de barcos por el Canal ampliado.

Al 31 de marzo el sector económico de Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones tuvo un crecimiento de 10.4%; el Comercio aumentó 9.5%; la Construcción y la explotación de Minas y Canteras se incrementaron en 6.6%; la Intermediación Financiera subió en 3.7%; las Industrias Manufactureras aumentaron en 2%; y los Hoteles y Restaurantes crecieron en 0.9%. Las actividades agropecuarias, y la pesca, se redujeron durante el primer trimestre del 2017. Así tenemos que la Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura, se redujo en 1%, y la Pesca disminuyó en 8%, al 31 de marzo de 2017, comparativamente con igual período del año anterior.

El Fondo Monetario Internacional en la revisión que hizo el pasado mes de abril de 2017, sobre las Perspectivas Económicas Mundiales, estima que Panamá tendrá un crecimiento de 5.8% en el año 2017, y de 6.1% en 2018, lo cual sería muy positivo. La inversión programada en grandes proyectos, tanto públicos como privados, impulsará el crecimiento económico a corto y mediano plazo.

Los proyectos más importantes que desarrolla el sector privado, corresponden a las inversiones que realizan Minera Panamá; el Proyecto de gas de AES; y la Planta de Gas de Martano. La inversión total del sector privado en estos proyectos, se estiman en B/. 7,750. millones.

Los principales proyectos del sector público, actualmente en ejecución, suman B/. 4,840. millones, y corresponden a la construcción de la Línea 2 del Metro; la expansión del Aeropuerto de Tocumen; el tercer Puente sobre el Canal de Panamá; renovación urbana provincia de Colón; la tercera línea de Transmisión Eléctrica; construcción del Instituto Técnico Superior del Este; y el nuevo Centro de Convenciones de Amador. Es importante destacar que el FMI en su informe menciona que, para financiar el desarrollo del programa de inversiones públicas proyectado, se requerirán mayores ingresos fiscales mejorando las recaudaciones fiscales actuales.

La contribución directa de estos proyectos al crecimiento económico de 2017 y 2018, se calcula en 2.5%, y su ejecución impulsará en primer lugar la actividad de la Construcción, que luego tendrá un efecto multiplicador en otros sectores de la economía. Además, las nuevas inversiones pueden incrementar la capacidad productiva de la economía, y fortalecer su crecimiento potencial.

El FMI estima que la inflación para el año 2017 será de 2%, lo cual es razonable; y el déficit externo lo calculan en 3% del PIB, fácilmente financiable con la inversión extranjera.

Al mes de mayo de 2017 el tránsito de barcos por el canal ampliado se incrementó 5.7%; los ingresos por peajes aumentaron en 18.7%; y el movimiento de contenedores en los puertos creció 12.6%, comparados con el año anterior. Estos índices confirman que el crecimiento económico del año 2017, está siendo impulsado por las actividades relacionadas con el canal ampliado.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento acumulado promedio del 6.20% al mes de abril 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 ha estado creciendo.

Hasta el mes de abril de 2017, la exportación de bienes panameños habían aumentado en 7.7%. En el caso de los Servicios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon aumentaron en 15.7%, para esa misma fecha.

La importación de bienes aumentó en 8%, al mes de mayo de 2017. El saldo de los depósitos internos del sistema bancario aumentaron en 1.9%, y el saldo de los préstamos internos se incrementó en 8.1%, al mes de marzo de 2017. Desglosado el saldo de los préstamos al mes de marzo 2017 tenemos que los de Consumo Personal aumentaron 12.7%; los de Construcción subieron 17%; los Comerciales se redujeron en 0.5%; y los Hipotecarios se incrementaron en 10.2%.

El 100% de los ingresos del Grupo SUCASA del segundo 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.

La Construcción tuvo un crecimiento de 6.6% durante el primer trimestre de 2017, lo cual fue menor al año anterior, cuando reflejó un incremento de 10.8%. Al 31 de marzo de 2017, el sector Construcción representó el 16.7% del Producto Interno Bruto, inferior al año anterior que fue del 17.3%. Según informes de la Contraloría la inversión en obras residenciales se desaceleró de enero a abril de 2017, al sumar B/. 418,829,000, lo cual representó un crecimiento del 17.5% sobre igual periodo del año anterior, mientras que en el 2016 el incremento fue de 25.5%.

El valor de las construcciones, adiciones y reparaciones, aprobadas en el país entre los meses de enero a abril de 2017 ascendieron a B/. 796.1 millones, lo cual representó un incremento de 19%, sobre igual periodo del año anterior. Del valor total de estos permisos B/.418.8 millones, o sea el 52.6%, corresponden a obras residenciales. El 47.4% restante, por valor de B/.377.3 millones, corresponden a proyectos no residenciales, tales como; desarrollos comerciales, industriales y corporativos. En el Distrito de Panamá se concentra el grueso de los proyectos aprobados, por un monto de B/. 522 millones; le sigue Colón con B/. 89.4 millones; La Chorrera con B/. 42.9 millones; San Miguelito con B/. 40.1 millones; y Arraiján con B/. 37.8 millones.

Desde el año 2006 el peso relativo del sector construcción, respecto al PIB nominal, ha ido creciendo de 4.9% en el 2006, al 17.3% en el 2016. La actividad de la construcción representó el 10% de de la población ocupada durante el año 2016, y el 73% de la Formación Bruta de Capital Fijo en el año 2015.

A partir del primer trimestre del año 2016 se percibe una disminución en el ritmo de la venta de unidades de viviendas en el área metropolitana. Además, se han acumulado inventarios importantes de casas y apartamentos disponibles para la venta, que se concentran en los sectores de Panamá Oeste y Panamá Este. Como resultado de esa situación la construcción de nuevas viviendas se ha estado reduciendo. Se estima que para finales del año 2016 había activos 523 proyectos de vivienda en el área Metropolitana. Sin embargo, el volumen de ventas por proyecto ha estado disminuyendo, sobre todo a partir del tercer trimestre de ese año. Durante el año 2016 el 56.09% de las viviendas vendidas en el Área Metropolitana tenían precios de hasta B/. 120,000; el 74% eran de precios menores de B/. 180,000; y solo el 26% de lo vendido tenían valores superiores a los B/. 180,000. Durante el año 2016 la venta de unidades de vivienda con valores menores a los B/. 40,000 se incrementó en 81%; el rango entre los B/. 40,000 y B/. 80,000 aumentó en 7%; y las de valores entre B/. 120,000 y B/. 180,000 subieron en 34%.

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, por lo que se ha dado una reducción en la construcción de edificios industriales y comerciales.

Para el año 2017 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. Según las proyecciones presentadas por Acobir, sobre las perspectivas del sector inmobiliario hasta el año 2019, se estima que el 55.84% de la demanda corresponde a viviendas con valores de hasta B/. 50,000; y el 83% serán viviendas con precios menores de B/. 120,000. En la provincia de Panamá el 50.87% de la demanda se concentra en el área metropolitana; el 21.42% en Arraiján; el 20.83% en el distrito de San Miguelito; y el 7.33% en La Chorrera:

El ritmo de crecimiento de la industria de la construcción pudiera afectarse negativamente en caso de que se produzca una disminución en los créditos hipotecarios que otorgan los bancos bajo la ley de intereses preferenciales; una desaceleración económica; y por demoras del Gobierno Nacional en el desarrollo de sus proyectos de infraestructuras públicas. Además, una de las grandes amenazas que tiene el sector construcción lo ocasiona la gran cantidad de trámites, permisos, certificados de paz y salvo, y aprobaciones, que se requieren por parte de las autoridades públicas, tanto para poder iniciar los proyectos como para poder entregar las viviendas. Esta situación atrasa los procesos de construcción, y encarece el costo de las viviendas, lo cual pudiera afectar la oferta de casas de mediano y bajo costo, que es donde se concentra la demanda.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá acumulados al mes de mayo de 2017 sumaron B/. 659.5 millones, lo cual representó un aumento de 25.4% sobre el mismo periodo del año anterior. Al mes de abril de 2017 la producción acumulada de concreto fue de 472,560 metros cúbicos, lo cual representó un incremento de 13.5%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de mayo de 2017 se habían producido 724.8 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando un aumento de 1.8% 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 sector Hoteles y Restaurantes, que refleja las actividades turísticas, tuvo un crecimiento estimado de 0.9% durante el primer trimestre de 2017, menor a igual periodo del año anterior cuando creció en 2.1%. Durante los últimos meses la cantidad de turistas que están llegando al país se ha reducido. Al mes de diciembre de 2016 habían entrado al país 2,193,300 visitantes, representando una disminución de 5%, sobre igual periodo del año anterior. Sin embargo, el Gasto Turístico se incrementó en 2.5% durante el año 2016. Es importante destacar que 2016 es el primer año en una década, en que la entrada de turistas disminuyó. Esta tendencia parece que ha continuado durante el año 2017. Según información del Servicio Nacional de Migración durante el periodo de enero a abril de 2017, entraron al país 1,080,326 personas, 17,400 menos que el año anterior, lo cual representó una baja de 1.59%. Es importante mencionar que el primer trimestre del año corresponde a la temporada turística alta.

A la fecha no se tienen las cifras oficiales de la Contraloría, las cuales están atrasadas por ajustes que se están haciendo a la nueva plataforma tecnológica electrónica instalada para el registro de los visitantes que ingresan al país.

La baja en el turismo está afectando las ventas de los restaurantes, sobretodo en la ciudad de Panamá. En la capital hay 2,477 restaurantes registrados, los cuales generan ingresos por B/. 713. Millones, y mantienen un total de 37 mil empleos directos. Según la Asociación de Restaurantes y Afines de Panamá (ARAP), los propietarios estiman que durante los primeros meses del año 2017 las ventas de los restaurantes se han reducido un promedio de 15%, llegando a reportarse bajas de hasta el 25%, durante el primer trimestre de 2017. Además, de

la disminución en la llegada de turistas, los ingresos de los restaurantes se han afectado negativamente por el congestionamiento del tráfico vehicular, y por situaciones de inseguridad. En el caso de los hoteles, su rentabilidad se ha visto afectada negativamente por el exceso de habitaciones disponibles en el mercado, y por la reducción en la llegada de visitantes. La ocupación hotelera en la ciudad de Panamá que era del 67% en el año 2010, ha venido disminuyendo anualmente cerrando en 48% en el año 2016, el punto más bajo de los últimos 14 años. Se estima que, a nivel nacional, la ocupación de los hoteles con más de 100 habitaciones fue del 47%, mientras que en el caso de los hoteles más pequeños la ocupación fue de 38%, al cierre del año 2016. Al mes de marzo de 2017 el inventario de habitaciones disponibles en los hoteles de la ciudad de Panamá era de 10,500 unidades, y se estima que el porcentaje de ocupación para el primer trimestre fue de 51%. El primer trimestre del año corresponde a la temporada turística alta. Para tratar de mantener sus niveles de ocupación, los hoteles han reducido sus tarifas un promedio de 30% aproximadamente, lo cual les ha afectado su rentabilidad. Además, para mantener su punto de equilibrio financiero, los hoteles han hecho recortes en sus gastos de personal, y en la compra de bienes y servicios.

Se estima que para revertir la situación adversa por la que está pasando la actividad hotelera, se requiere que la entrada de visitantes al país crezca a un ritmo anual de dos dígitos. Según proyecciones del Consejo Mundial del Viaje y el Turismo (WT-TC), la actividad turística en Panamá mantendrá una tasa de crecimiento anual entre el 1.9% y el 4.5%, durante la próxima década. A este ritmo de crecimiento, para el año 2026 estarían llegando a Panamá 3.5 millones de personas.

Para incrementar la llegada de visitantes la Autoridad de Turismo contrató una nueva campaña de promoción publicitaria, por un monto de B/. 20 millones, que se inició a desarrollar a partir del mes de enero de 2017. La promoción se enfocará principalmente en los mercados de Estados Unidos y Canadá, y en menor escala en seis países Europeos: España, Alemania, Francia, Italia, Países Bajos y Polonia. Se proyecta que los resultados positivos de la campaña comenzarán a reflejarse a partir del segundo semestre del año 2017, y se espera que la entrada de visitantes aumente en 10% para lograr la meta de 3 millones de turistas proyectada por la ATP para el año 2019. Además, la próxima terminación del Centro de Convenciones que se construye en Amador, debe tener un impacto muy positivo en la llegada de visitantes a corto y mediano plazo. Sin embargo la Asociación Panameña de Operadores Turismo advierte que; además de la campaña publicitaria, se requiere definir una estrategia turística para el país; y de no hacerlo la entrada de visitantes pudiera continuar reduciéndose.

Al mes de diciembre del año 2016 la ocupación en los hoteles de primera en la Ciudad de Panamá se redujo en 7.5%, al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda la ocupación disminuyó en 16.6%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades.

LIQUIDEZ

Al 30 de junio de 2017, la liquidez de la empresa representa una razón positiva de 1.45 y su capital de trabajo es positivo en B/.32,196,533.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos para el segundo trimestre del año 2017 sumaron B/.21,237,705, lo cual representó una disminución de 10.65% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/.23,768,806. 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.

Durante el segundo trimestre de 2017 los ingresos por la entrega de Viviendas se redujeron, además, los Servicios de Hoteles. En el caso de la unidad de vivienda, los ingresos corresponden a las casas que fueron entregadas durante el segundo trimestre, aunque habían sido vendidas con anterioridad.

Las utilidades netas correspondientes al segundo trimestre del año 2017 sumaron B/.3,694,331, lo cual representó una disminución de 42.55%, al compararlas con las del trimestre anterior, que fueron de B/.6,430,307. Durante el segundo trimestre del año 2017 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo. Las unidades de Hoteles reflejaron pérdidas en sus operaciones durante el segundo trimestre del año 2017.

Al 30 de junio de 2017 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 17.40% de los ingresos, menor al trimestre anterior que fueron el 27.05%. Los márgenes operativos de las diferentes unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que se incrementen o disminuyan sus ingresos, o que reflejen pérdidas en sus operaciones.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al segundo trimestre del año 2017 ascendieron a B/.19,819,717, lo cual representó una disminución de 8.42% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.21,642,570. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Este ciclo puede variar en la medida que se afecte la construcción y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos y actas requeridos por las instituciones públicas nacionales y municipales. Durante el segundo trimestre teníamos casas terminadas que no pudimos entregar por valor de B/. 14 millones, en espera de las aprobaciones requeridas. Esperamos completar la entrega de esas casas durante el tercer trimestre.

La venta de viviendas representó el 93.32% de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al segundo trimestre del año 2017.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el segundo trimestre de 2017, ascendieron a B/.4,361,057, lo cual representó una disminución del 32.33% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.6,444,969. El margen de utilidad neta durante el segundo trimestre del año 2017 fue de 22%, menor al del trimestre anterior que fue de 29.78%. El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones, y por la composición de los valores de las viviendas que se entregan en el trimestre.

Durante el segundo trimestre del año 2017 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.4,361,057) representó el 118.05% del total de las utilidades del Grupo SUCASA (B/.3,694,331).

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el segundo trimestre del año 2017 fueron de B/.1,417,988, lo cual representó una disminución de 33.31%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/.2,126,236. Es importante destacar que el turismo es una actividad cíclica, y que el segundo trimestre es tradicionalmente el más bajo del año. Sin embargo, los ingresos de nuestros hoteles reflejan que la situación del mercado turístico se continúa deteriorando. Para lograr los ingresos del segundo trimestre de 2017, tuvimos que reducir las tarifas de nuestro hoteles Country Inn & Suites, ubicado en Amador, por debajo de las que teníamos igual periodo del año anterior. A pesar de esto, la ocupación de nuestros Hoteles ubicados en la ciudad de Panamá disminuyó en el segundo trimestre 2017, comparados con igual periodo del año anterior. En el Hotel de Playa Tortuga, ubicado en Isla Colón de Bocas del Toro, tanto la ocupación como las tarifas mejoraron este año al compararlas con el segundo trimestre de 2016. Los ingresos de nuestros Hoteles del segundo trimestre del año 2017, fueron 10.6% menores que los de igual periodo del año anterior.


La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 59% durante el segundo trimestre del 2017, una disminución de 10% comparada con la del trimestre anterior que fue de 69%, y 7% menos que la ocupación del segundo trimestre del año 2016. La tarifa promedio para el segundo trimestre de 2017 fue de B/.72.68, inferior a la del trimestre anterior, y a la del segundo trimestre del año 2016, que fue de B/. 77.41. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el segundo trimestre 2017 fue de 33%, reflejando una reducción de 32% al compararla con la del trimestre anterior que fue del 65%, y un incremento de 3% sobre la del segundo trimestre del año 2016. La tarifa promedio de ese hotel durante el segundo trimestre de 2017 fue de B/.87.11, inferior a la del trimestre anterior, pero más alta que la del segundo trimestre del año 2016, que fue de B/. 74.25. Es conveniente mencionar que la ocupación del hotel de Bocas del Toro es la que más se afecta dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 6.68% de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al segundo trimestre del año 2017.

La actividad hotelera reflejó una pérdida de B/.666,726 durante el segundo trimestre del año 2017, comparado con la del trimestre anterior que fue de B/. 14,662. Ninguno de nuestros hoteles tuvo utilidades durante el segundo trimestre del año 2017. A partir del tercer trimestre de 2017, se estarán cerrando algunas secciones de nuestros hoteles, con el fin de reducir los gastos.

Las pérdidas reflejadas por los hoteles representaron el 18.05 % de las utilidades netas del Grupo SUCASA, correspondientes al segundo trimestre del año 2017. Durante el segundo trimestre del año 2017 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 47.02%, mayor al del trimestre anterior que fue de .69%.

CENTROS COMERCIALES:

Las operaciones de Centro Comerciales se escindieron a partir del año 2016 a otra Compañía del Grupo UNESA, el motivo de escindir estas operaciones a Inmobiliaria Sucasa, S. A. es porque es la afiliada del Grupo que se dedica a las operaciones de locales comerciales. A marzo de 2016, se refleja en los estados financieros una utilidad neta por B/.57,896, debido a que todavía no se había escindido las operaciones a esa fecha. 

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

TITULOS DE DEUDA

TIPO DE VALOR Y CLASE	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 2017 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 9,626,679.
- (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 2017 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 2,500,000.
- (3) El 22 de febrero 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. para sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada Serie. Al 30 de junio 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 30 de junio de 2017 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 11,000,000.

- (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 2017 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 8,121,750.
- (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 2017 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 11,881,000.
- (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 2017 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 16,550,125.
- (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 2017 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 6,388,889.

(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 30 de junio de 2017 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 21,672,414.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADO	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dic 2016	30 sep 2016	30 jun 2016
Ventas totales	21,237,705	23,768,806	33,183,364	33,590,245	30,414,802
Ganancia bruta en ventas	8,636,871	10,471,854	12,568,840	13,374,776	11,608,458
Margen de Ganancia Bruta	40.67%	44.06%	37.88%	39.82%	38.17%
Otros ingresos en operaciones	205,745	918,879	774,347	280,415	343,730
Gastos generales y administrativos	4,347,817	4,182,950	4,350,217	4,268,455	3,961,268
Costos financieros, neto	(418,077)	(293,748)	(375,241)	(443,311)	(396,815)
Utilidad Neta	3,694,331	6,430,307	7,520,917	8,319,108	7,095,973
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	4.40	7.65	8.95	9.90	8.45
Depreciación y amortización	1,269,304	1,305,306	1,265,194	1,348,767	1,349,463
BALANCE GENERAL	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dic 2016	30 sep 2016	30 jun 2016
Activo circulante	104,175,418	99,634,526	107,611,907	105,925,050	102,947,859
Activos totales	260,192,242	255,464,926	265,879,753	271,504,027	269,086,189
Pasivo circulante	71,978,885	67,054,247	64,051,955	65,025,846	80,248,805
Deuda a Largo Plazo	65,563,709	69,455,362	77,802,788	89,974,088	80,652,399
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	121,772,218	118,077,887	123,147,580	115,626,663	107,307,555
Total de Patrimonio	122,649,648	118,955,317	124,025,010	116,504,093	108,184,985
RAZONES FINANCIERAS	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dic 2016	30 sep 2016	30 jun 2016
Dividendo / Acción	13.69	13.69	11.31	11.31	11.31
Deuda Total / Patrimonio	1.12	1.15	1.14	1.33	1.49
Capital de Trabajo	32,196,533	32,580,279	43,559,952	40,899,204	22,699,054
Razón Corriente	1.45	1.49	1.68	1.63	1.28
Utilidad operativa/Gastos financieros	10.75	24.54	23.97	21.17	20.14

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

INFORMACIÓN RELEVANTE:

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

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

exoneración del impuesto de inmuebles será por 5 años. Esta tabla se aplicará para mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de enero de 2012.

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

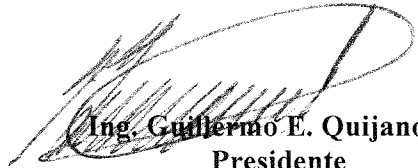
Según la Reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, se mantuvieron vigentes los incentivos para el desarrollo de actividades turísticas otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete #251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución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

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

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

III PARTE
INFORMES FINANCIEROS ADJUNTOS

**ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE
DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 28 DE AGOSTO DE 2017.**



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente