



**UNESA®**

Unión Nacional de Empresas S.A.

## INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

FORMULARIO IN-T

TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

**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

E-Mail: [vespinos@unesa.com](mailto:vespinos@unesa.com)

WEB SITE: [www.unesa.com](http://www.unesa.com)

### 1 PARTE

#### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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.

#### PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:

El crecimiento económico durante el primer semestre del año 2016 fue menor a lo que se había proyectado. La demanda resultó afectada tanto por factores externos como internos, lo cual tuvo un impacto negativo en el desarrollo económico de nuestro país. Según informes preliminares de la Contraloría, el Producto Interno Bruto creció en 4.6% durante el primer trimestre del año 2016, inferior al mismo periodo del año anterior que aumentó en 6.2%

El 63% del PIB corresponde a actividades inmobiliarias; construcción; transporte; telecomunicaciones; y comercio al por mayor y menor.

El sector Construcción fue la actividad más dinámica durante el primer trimestre del año 2016, representando el 17.9% del Producto Interno Bruto, y reflejando un crecimiento de 10.0% resultado de la ejecución de inversiones en obras de infraestructura públicas, privadas, y por el desarrollo de proyectos residenciales en todo el país. La actividad de Transporte, Almacenamiento y Telecomunicaciones, que representó el 14.5% del Producto Interno Bruto, tuvo un descenso de 1%, atribuido al comportamiento negativo que tuvieron los puertos; el transporte aéreo; y las telecomunicaciones. Así tenemos que durante ese periodo las operaciones del Sistema Portuario disminuyeron en 16.1%, reflejando el descenso en el

movimiento de carga resultado de la contracción económica mundial. Las Telecomunicaciones disminuyeron en 3%, debido a una reducción real en la demanda. Las actividades Inmobiliarias que representaron el 14.1% del Producto Interno Bruto al 31 de Marzo de 2016, reflejaron un crecimiento de 3.9%, resultado de la construcción de edificaciones residenciales de uso propio. El Comercio, al por mayor y al por menor, que representó el 16.2% del Producto Interno Bruto, aumentó en 2% impulsado por las ventas locales, considerando que las actividades de la Zona Libre de Colón continuaron contrayéndose. La Intermediación Financiera, que representó el 7.9% del Producto Interno Bruto, creció en 4.6% durante el primer trimestre del año 2016, reflejando el buen desempeño del Centro Bancario Internacional que aumentó en 4.5%; y las operaciones de los Seguros, que crecieron en 5.2%. Las actividades de Hoteles y Restaurantes, que representaron el 2.9% del Producto Interno Bruto, aumentaron en 2.1%; el sector Industrial, que representó el 5.3% del Producto Interno Bruto, disminuyó en 1.9%; la Agricultura, ganadería, caza y silvicultura, que representan el 2% del Producto Interno Bruto, decreció en 0.3%; y la Pesca, que es el 0.4% del Producto Interno Bruto, se redujo en 11.2%, durante el primer trimestre del año 2016 al compararlos con igual periodo del año anterior.

Se proyecta que la demanda agregada continuará desacelerándose durante el segundo semestre del 2016, afectando el crecimiento económico del país. Se estima que el consumo privado aumentará en 4.6% durante el año 2016, superior al año anterior que se incrementó en 3.6%. En el caso del sector público, el consumo aumentará en 3.9%, menos que en el 2015, cuando creció en 5.1%. Las exportaciones de Bienes y Servicios proyectadas para el año 2016, se reducirán en 9%, y las importaciones de Bienes y Servicios disminuirán 7. %.

Las proyecciones del crecimiento mundial se han venido reduciendo últimamente, lo cual afecta la demanda por servicios y las exportaciones de nuestro país. El Fondo Monetario Internacional estima que el Producto Interno Mundial crecerá en 3.2% durante el año 2016. En el caso de los Estados Unidos se estima que el PIB crecerá en 2.2%; la Eurozona aumentará en 1.5%; Japón en 0.5%; China en 6.5%; y los países Asiáticos emergentes en 6.4%. En el caso de América Latina, se proyecta que la región se contraerá en 0.5%, durante el año 2016, afectada por la desaceleración de Brasil (-3.8%); Venezuela (-8%); y Argentina (-1%). Sin embargo, México; República Dominicana; y Centro América, crecerán en 2.5% durante el año 2016.

En el caso Panameño, se estima que para el año 2016 el Producto Interno Bruto real tendrá un crecimiento de 4.4%. La tasa de inflación para el año 2016 se mantendrá baja en 0.7%, y el desempleo aumentará al 5.7%

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento acumulado promedio del 4.03% al mes de marzo de 2016. 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 continúa desacelerando.

Hasta el mes de abril de 2016, la exportación de bienes panameños se había reducido en 12.6%. En el caso de los Servicios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en 24.1%; los peajes acumulados del Canal de Panamá se redujeron en 0.4%; y el tránsito de buques por el canal disminuyó en 1.9%, al 31 de marzo. El movimiento de contenedores en los puertos panameños se había reducido en 14.3% al mes de abril de 2016.

La importación de bienes se contrajo en 11.7%, al mes de marzo de 2016. El saldo de los depósitos internos del sistema bancario habían aumentado en 4.2%, y el saldo de los préstamos internos se incrementó en 10.2%, al 31 de marzo de 2016. Sin embargo, el monto de los préstamos nuevos otorgados durante el primer trimestre del año 2016, disminuyeron en 9.3% al compararlos con los otorgados durante el mismo periodo del año anterior. El sector Comercio y la Construcción, que son los renglones con mayores saldos adeudados, reflejaron una disminución del 11% y el 15.1% respectivamente.

El efecto positivo de la desaceleración en el crecimiento económico ha sido que el índice de precios al consumidor se ha mantenido bajo. Sin embargo, ha tenido su efecto negativo en el nivel de desocupación laboral que ha estado aumentando. La inflación que había sido del 0.2% para el 2015, se incrementó al 0.6% en el mes de abril de 2016. La tasa de desempleo que se ubicó en 5.1% para finales del 2015, se incrementó al 5.7% durante el año 2016.

El 95.50% de los ingresos del Grupo UNESA del primer semestre del año 2016 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 estas actividades corresponden a la venta de viviendas; alquiler y venta de equipos; restaurantes; y hoteles.

El sector de la Construcción es uno de los más dinámicos de la economía panameña, representando en el año 2015 el 16% del Producto Interno Bruto, y para el 2016 se estima que el sector crecerá en 10.5%, manteniendo su participación en 16.75% del PIB proyectado.

El desarrollo de la construcción refleja el monto de las inversiones que realiza el sector público, en proyectos de infraestructuras y otros, además, de las del sector privado en la construcción de viviendas y proyectos comerciales e industriales. Para el año 2016 se proyecta un incremento en la construcción de infraestructuras públicas; una disminución en la construcción de proyectos comerciales; y un incremento en el desarrollo de proyectos de viviendas.

Considerando la terminación de los trabajos de la ampliación del Canal, y la saturación existente en la oferta de edificios de oficina y Centros Comerciales, se espera que el crecimiento de la industria de la construcción se desacelere en los próximos meses. El crecimiento futuro de la construcción dependerá de la celeridad con que el Gobierno Nacional ejecute el programa de inversiones públicas, que contempla el desarrollo de importantes obras, tales como: la línea 2 y 3 del Metro; el cuarto puente sobre el Canal de Panamá; la renovación urbana de la ciudad de Colón; obras de infraestructuras para la producción de agua potable; y el saneamiento de la bahía. También, se proyecta que se mantendrá el dinamismo en la industria de la construcción impulsada por el desarrollo de nuevos proyectos de viviendas, aunque la demanda por niveles económicos ha variado

Como muestra del dinamismo del mercado de viviendas, y la demanda de los diferentes niveles económicos, presentamos algunos resultados de la feria Expo Vivienda realizada por la CAPAC en abril del año 2016. En dicha actividad se aprobaron hipotecas para la compra de 2,575 unidades de viviendas, de las cuales el 60% correspondían a viviendas con valores entre los B/. 40,001 a B/. 80,000; el 30% de las unidades vendidas tenía valores entre los B/. 80,001 a B//. 120,000; y el 10% de lo aprobado tenían precios superiores a los B/. 120,001, o eran viviendas de playa.

El ritmo de crecimiento de la industria de la construcción pudiera afectarse por la desaceleración económica que afecta al país, en la medida que se retrasa el inicio de proyectos comerciales y de vivienda. Además, una de las grandes amenazas que tiene el sector construcción se debe a la gran cantidad de trámites, permisos, 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 abril de 2016 sumaron B/. 474.9 millones, lo cual representó un aumento de 1.9% sobre el mismo periodo del año anterior. Este crecimiento está reflejando un incremento en los permisos para construcciones residenciales, que aumentaron en 12.7%, mientras que los permisos para construcciones no residenciales disminuyeron en 25.8%. Al mes de marzo de 2016 la

producción acumulada de concreto fue de 298,274 metros cúbicos, lo cual representó una disminución del 32.8%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de marzo de 2016 se habían producido 413.5 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando una disminución de 13.6% 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, las cuales se iniciaran en el momento que las condiciones del mercado sean favorables.

El sector turismo, que refleja las actividades de hoteles y restaurantes, tuvo un crecimiento del 3.1% durante el año 2015. El número de visitantes que llega al país, y los gastos realizados por ellos, han continuado aumentando pero a un ritmo más bajo que en los últimos años. Al 30 de abril de 2016 habían entrado al país 849,000 visitantes, representando un incremento del 1.3%, sobre igual periodo del año anterior. Al 31 de marzo de 2016, el gasto turístico ascendió a B/. 1,271,974,000, reflejando un incremento del 5 % sobre lo gastado el año anterior. Pero a pesar de que la actividad turística se ha mantenido creciendo, la rentabilidad de los hoteles ha continuado deteriorándose resultado de la gran cantidad de habitaciones disponibles en el mercado, lo cual afecta los niveles de ocupación y las tarifas que se cobran a los huéspedes. Los gastos fijos de los hoteles son altos, lo cual justifica la política de reducción de las tarifas con el fin de mantener niveles de ocupación razonables.

Resultado de los beneficios fiscales que otorgaba la ley 80, del 8 de noviembre del 8 de noviembre de 2012, se aceleró la construcción de nuevos hoteles en la ciudad de Panamá, lo cual incrementó la oferta de cuartos de una manera importante. Paralelamente durante esos años, el porcentaje de incremento del número de turistas que visitan nuestro país, se ha venido reduciendo. Esta situación es el resultado de la desaceleración económica que afecta algunos de nuestros mercados turísticos tradicionales; al incremento de los costos en nuestro país, resultado de la revaluación del dólar; la falta de nuevos productos turísticos para ofrecer a los visitantes, como el de Foros y Congresos; y por no contar con una campaña de promoción turística de nuestro país a nivel internacional.

Como resultado de la sobreoferta hotelera, y la reducción en el incremento de los turistas que nos visitan, la ocupación hotelera se ha venido reduciendo del 66.8% que teníamos en el año 2010, al 49.7% para el mes de mayo del 2016. Además, esta situación ha provocado una disminución estimada del 30% en la tarifa de los hoteles, lo cual tiene un efecto negativo en la rentabilidad de la operación.

Para incrementar el número de visitantes que llegan al país, APATEL ha propuesto al gobierno la implementación de una Estrategia Nacional de Turismo, para definir la ejecución de acciones y proyectos para alcanzar el pleno desarrollo del potencial turístico que tenemos en Panamá. La propuesta se enfoca en desarrollar una estrategia de promoción basada en cinco ejes; turismo de compras; naturaleza; cuidado; playas; y cultura. Además, de promover a nuestro país, y darlo a conocer internacionalmente, como destino turístico de máximo nivel. Se espera que la llegada de visitantes aumente a corto plazo en la medida que se impulse el turismo de convenciones, y se intensifique la campaña de promoción turística a nivel internacional.

Al mes de abril del año 2016 la ocupación en los hoteles de primera se redujo en 5.6%, al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda la ocupación disminuyó en 20.6%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades.

#### **RESULTADOS CONSOLIDADOS:**

Nuestros ingresos totales para el segundo trimestre del año 2016 sumaron B/. 38,387,432, lo cual representó un incremento de 16.18% al compararlos con los del trimestre anterior, que

ascendieron a B/. 33,040,389. 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. Generalmente las entregas de viviendas 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, este ciclo se ha visto afectado últimamente debido a que las entregas de viviendas se realizan cuando se completa el trámite de los permisos y aprobaciones requeridos de parte de las instituciones públicas.

Los ingresos de los Hoteles durante el segundo trimestre disminuyeron, reflejando que entramos en la temporada turística baja.

Durante el segundo trimestre del año 2016 los ingresos de las unidades de Venta de Viviendas; Restaurantes; Zona Procesadora; y los de Alquiler de Locales Comerciales, aumentaron. Los ingresos de las unidades de Hoteles; Alquiler y Venta de Equipos; y los Intereses por Financiamientos, disminuyeron al compararlos con los del trimestre anterior. En el caso de la unidad de vivienda, los ingresos corresponden a las casas que fueron entregadas durante el trimestre, las cuales habían sido vendidas con anterioridad.

Las utilidades netas correspondientes al segundo trimestre del año 2016 sumaron B/.7,714,893 lo cual representó un incremento de 25.26%% sobre las del trimestre anterior que sumaron B/. 6,158,905.

La razón por la cual las utilidades del segundo trimestre de 2016 aumentaron en un porcentaje mayor que los ingresos, se debe a que reflejan la rentabilidad de la actividad de venta de viviendas. Los costos de la unidad de venta de viviendas son relativamente fijos, por lo que el incremento en los ingresos no afecta los costos en la misma proporción.

Durante el segundo trimestre del año 2016 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por los Restaurantes; Zona Procesadora; Locales Comerciales; y Financiamientos. Las unidades de Hoteles; y Alquiler y Venta de Equipos, reflejaron pérdidas en sus operaciones durante el segundo trimestre del año 2016.

Durante el segundo trimestre del año 2016 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 20.10% de los ingresos totales, superior al trimestre anterior que fue de 18.64%. 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 2016 ascendieron a B/. 28,845,278, lo cual representó un aumento de 30% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.22,190,771. 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. En nuestro caso, estos trámites retrasaron la entrega de algunas viviendas terminadas durante el primer trimestre del año 2016, las cuales fueron entregadas durante el segundo trimestre.

La venta de viviendas representó el 75.14% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2016.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas, durante el segundo trimestre del año 2016, ascendieron a B/.7,489,131, lo cual representó un incremento de 44.08% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 5,197,986. El margen de utilidad neta durante el segundo trimestre del año 2016 fue de 25.96%, superior al del trimestre anterior que era de 23.42%. 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 2016 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.7,489,131) representó el 97.07% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/.7,714,893).

#### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes, correspondientes al segundo trimestre del año 2016, ascendieron a la suma de B/.4,265,298, lo cual representó un incremento de 7.67% al compararlos con los del trimestre anterior, que sumaron B/.3,961,453. Durante el segundo trimestre los ingresos de nuestros restaurantes ubicados en El Dorado; Los Pueblos; y Multiplaza Pacífico, aumentaron. Mientras que los ingresos del restaurante ubicado en Albroom Mall se mantuvieron casi igual, y los de Amador y David se redujeron, al compararlos con los del primer trimestre. Los ingresos del restaurante de Amador se afectaron por remodelaciones que se realizaron durante el mes de Abril.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 11.11% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2016.

Durante el segundo trimestre del año 2016 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/.284,925, lo cual representó un incremento de 12.43% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/.253,417. Durante el segundo trimestre de 2016 el único restaurante que no reportó utilidades fue el de David, afectado por una reducción en sus ingresos.

Las ganancias de los restaurantes representaron el 3.69% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2016. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 6.68% de sus ingresos durante el segundo trimestre, muy similar a la del trimestre anterior que fue del 6.4%.

#### **HOTELES:**

Los ingresos de nuestros hoteles durante el segundo trimestre del año 2016 fueron de B/.1,953,352, lo cual representó una disminución del 36.04%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/.3,054,139. La reducción en los ingresos del segundo trimestre refleja el ciclo normal de la temporada turística. El primer trimestre del año corresponde a la temporada turística alta, mientras que en el segundo se inicia la temporada baja. Además, el volumen de turistas se ha estado reduciendo por factores externos como la desaceleración económica que afecta a varios países. A nivel nacional los ingresos de los hoteles se han afectado debido a la sobre oferta de cuartos que existe en el mercado. La cantidad de cuartos disponibles, resultado de los nuevos hoteles que se han estado construyendo, supera el volumen de visitantes que están llegando al país. Consecuencia de este excedente de habitaciones, hemos reducido la tarifa de nuestros hoteles a fin de mantener la ocupación, lo cual afectó su rentabilidad. Proyectamos que esta situación se mantendrá a mediano plazo.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 66% durante el segundo trimestre del 2016, una disminución de 21% sobre la del trimestre anterior que fue de 87%. La tarifa promedio para ese periodo fue de B/.77.41. En el hotel ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el segundo trimestre fue del 67%, reflejando una disminución de 6% sobre la del trimestre anterior que fue del 73%. La tarifa promedio fue de B/.71.46 para

este trimestre. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el segundo trimestre fue del 30%, reflejando una disminución de 35% sobre la del trimestre anterior que fue del 65%. La tarifa promedio de ese hotel durante el segundo trimestre 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. Además, durante el segundo trimestre hubo varias cancelaciones de grupos procedentes de Costa Rica, resultado de la crisis que se presentó en la frontera de Paso Canoa, debido a la retención de miles de inmigrantes africanos y cubanos.

Los ingresos de los hoteles representaron el 5.09% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2016.

La actividad hotelera reflejó una pérdida de B/.698,397, durante el segundo trimestre del año 2016, comparado con el trimestre anterior que registró una utilidad de B/.138,022. Las utilidades de los hoteles se afectan por la temporada turística; la ocupación; y las tarifas, lo cual depende del volumen de visitantes y la competencia existente.

Las pérdidas reflejadas por los hoteles representaron el 9.05 % de las utilidades netas del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2016.

Durante el segundo trimestre del año 2016 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 35.74%, comparado con el trimestre anterior que tuvo un margen positivo de 4.52%.

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

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al segundo trimestre del año 2016 sumaron B/. 1,868,389, lo cual reflejó una reducción de 20.46% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 2,349,066.

La demanda por equipos continúa afectada por la reducción del programa de construcción de infraestructuras públicas, y por la desaceleración económica que está pasando la industria de la construcción. En base a esta realidad tomamos la decisión de reenfocar las actividades de COAMCO, para darle mayor apoyo a las actividades que desarrolla nuestra unidad de construcción de viviendas. Reduciremos nuestras actividades de alquiler y venta de equipos a los niveles que nos resulten rentables, y en la implementación de esta nueva estrategia, procedimos al cierre de las sucursales que manteníamos en las ciudades de Santiago y David.

Durante el segundo trimestre del año 2016 el 42.77% del total de los ingresos de la unidad los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 47.47% correspondió a la Venta de Equipos; el 7.99% fueron Ventas de Repuestos; y el 1.77% lo representaron Otros Servicios.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 4.87% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2016.

Durante el segundo trimestre del año 2016 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una pérdida de B/. 315,947, muy similar a la registrada durante el trimestre anterior, que fue de B/. 316,641.

Las pérdidas reportadas por la unidad de Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 4.10% de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre de 2016.

Durante el segundo trimestre de 2016 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen negativo neto de 16.91%, superior al trimestre anterior que representó el 13.48% de sus ingresos.

#### **FINANCIAMIENTOS:**

Los ingresos por intereses y comisiones en financiamientos otorgados durante el segundo trimestre del año 2016 fueron de B/.438,991, reflejando un incremento de 9.73% sobre los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 400,078. Los ingresos reflejan el monto de las

colocaciones de los préstamos que se hacen trimestralmente, y las tasas de intereses y comisiones que se cobran.

Al 30 de junio de 2016 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar sumaba B/. 17,612,598, lo cual representó un incremento de 3.04% sobre el saldo del trimestre anterior, que era de B/.17,093,269. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones. Durante el segundo trimestre el incremento en la cartera refleja las operaciones de la nueva sucursal ubicada en Penonomé, la cual inició operaciones el 14 de marzo de 2016.

Al finalizar el segundo trimestre del año 2016, el 51.41% de la cartera correspondía a préstamos personales; el 48.54% a hipotecas; y el 0.05% eran préstamos comerciales. La morosidad reflejada en la cartera total era del 4.87%, al 30 de junio de 2016.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.14% de los ingresos totales del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2016.

Durante el segundo trimestre del año 2016 la actividad de financiamientos reflejó una utilidad de B/.124,640 un incremento de 152.36% sobre la del trimestre anterior, que fue de B/.49,390.

Debemos recordar que durante el primer trimestre las utilidades fueron muy bajas, debido a que tuvimos gastos y costos extraordinarios relacionados, con la instalación y promoción, de una nueva sucursal de la Financiera que se abrió en la ciudad de Penonomé.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al segundo trimestre del año 2016, representaron el 1.62 % de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 28.39% de sus ingresos durante el segundo trimestre del año 2016, superior al trimestre anterior que fue del 12.35%.

#### **ZONA PROCESADORA:**

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al segundo trimestre del año 2016 sumaron B/. 449,923, lo cual refleja un incremento de 3.63% al compararlos con los del trimestre anterior, que fueron de B/.434,156. Los ingresos normales se afectan por variaciones en los cánones de arrendamiento que se cobran a los clientes, y por los niveles de ocupación de las galeras. Actualmente contamos con 16 galeras disponibles para alquilar, que representan 21,991 metros cuadrados, las cuales se encuentran ocupadas por 22 empresas. Al 30 de junio de 2016 manteníamos una ocupación del 98% en PANEXPORT.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.17%% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2016.

La utilidad neta realizada durante el segundo trimestre del año 2016 fue de B/. 280,943, lo que representó un incremento de 10.12%, al compararla con la del trimestre anterior que sumó B/. 255,117. Las utilidades de la Zona Procesadora se afectan principalmente por 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 3.64% de las ganancias totales del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2016. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 62.44% de sus ingresos del segundo trimestre, superiores a las del trimestre anterior que fueron del 58.76%.

#### **CENTROS COMERCIALES:**

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al segundo trimestre del año 2016 sumaron B/. 555,337, lo cual representó un aumento de 5.70% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/.525,413. Los ingresos reflejan el porcentaje de ocupación, y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. Al 30 de junio de 2016 teníamos locales comerciales con un área disponible para alquilar de 30,257.19 metros cuadrados, y cerramos el trimestre con una ocupación del 99.1%. Actualmente se



encuentra en su etapa final la construcción del nuevo Centro Comercial Plaza del Lago, con un área disponible para alquilar de 12,438 metros cuadrados, de los cuales teníamos reservados el 58% al 30 de junio de 2016.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.45% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2016.

La utilidad neta de nuestros Centros Comerciales correspondiente al segundo trimestre del año 2016 fue de B/. 186,061, lo cual representó un incremento de 11.62% sobre la del trimestre anterior que, que ascendió a B/.166,699. 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 netas de los Centros Comerciales representaron el 2.41% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2016. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 33.50% de sus ingresos durante el segundo trimestre del año 2016, superiores a las del trimestre anterior que fueron del 31.73%.

#### INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/06/16	31/03/16	31/12/15	30/09/15
Ventas de Viviendas	28,845,278	22,190,771	27,425,401	21,204,037
Ventas de Restaurantes	4,265,298	3,961,453	4,626,334	4,295,022
Alquiler y Venta de Equipos	1,868,389	2,349,066	2,216,711	2,392,432
Servicios de Hoteles	1,953,352	3,054,139	2,333,763	2,261,581
Alquiler de Locales Comerciales	555,337	525,413	549,646	536,491
Alquiler de Zona Procesadora	449,923	434,156	415,964	449,200
Intereses en Financiamientos	438,991	400,078	408,273	401,545

#### UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/06/16	31/03/16	31/12/15	30/09/15
Viviendas	7,489,131	5,197,986	6,645,511	3,975,243
Restaurantes	284,925	253,417	430,391	172,350
Equipos	(315,947)	(316,641)	(420,362)	(554,571)
Hoteles	(698,397)	138,022	(544,945)	(394,986)
Locales Comerciales	186,061	166,699	181,955	128,070
Zona Procesadora	280,943	255,117	241,304	281,057
Financiamientos	124,640	49,390	221,150	150,778

#### ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

##### ACCIONES

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones comunes Tipo A	5,129,939.	B/.34.00	B/. 174,417,926.
Acciones comunes Tipo B	349,938	B/.30.50	B/. 10,673,109.

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: 52,445

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

Número autorizado de acciones: 3,000,000.

Numero de acciones emitidas: 349,938.

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

Número autorizado de acciones: 1,000,000.

Λ

**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	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 2016 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,555,778.
- (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 2016 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 2,200,000.
- (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 2016 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 2016 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 6,540,000.
- (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 2016 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 11,370,450.
- (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 2016 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 13,353,000.
- (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 2016 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 16,791,339.
- (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 2016 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 7, 500,000.

(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 2016 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 27,572,414.

**II PARTE**  
**RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL**

ESTADO DE SITUACIÓN	30/06/16	31/03/16	31/12/15	30/09/15
<b>FINANCIERA</b>				
Total de Ingresos	38,387,432	33,040,389	39,182,461	30,303,077
Ventas totales.	36,940,786	31,558,383	36,612,707	30,156,543
Margen operativo.	20.10%	18.64%	20.37%	13.81%
Gastos Generales y Administrativos.	6,783,040	6,870,348	7,349,342	7,221,991
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto	8,353,435	6,566,780	8,398,079	4,514,482
Utilidad o pérdida neta	7,714,893	6,158,905	7,979,714	3,982,062
Acciones Emitidas (Tipo A+B)	5,479,887	5,399,510	5,393,408	5,337,828
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 1.41	B/. 1.15	B/. 1.46	B/. 0.75
Depreciación y Amortización	2,357,698	2,192,908	2,290,550	2,366,499
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>30/06/16</b>	<b>31/03/16</b>	<b>31/12/15</b>	<b>30/09/15</b>
Activo Circulante	106,220,819	104,663,308	106,182,732	100,947,787
Activos Totales	375,396,950	356,667,953	351,910,829	344,790,176
Pasivo Circulante	80,303,370	71,496,849	72,200,547	64,638,135
Deuda a Largo Plazo	76,666,305	76,454,222	76,287,010	74,130,470
Capital Pagado	22,930,571	19,000,091	18,820,082	18,727,599

Utilidades Retenidas	154,161,745	148,366,444	143,655,904	138,032,643
Patrimonio Total	213,393,197	203,666,551	198,773,954	193,057,609

RAZONES FINANCIERAS	30/06/16	31/03/16	31/12/15	30/09/15
Dividendo/ Acción.	B/. 0.35	B/. 0.27	B/. 0.44	B/. 0.44
Deuda total/ Patrimonio.	0.76	0.75	0.77	0.79
Capital de Trabajo.	25,917,449	33,166,459	33,982,185	36,309,652
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	10.87	9.95	9.08	8.18

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 crea 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 establece 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. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. 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

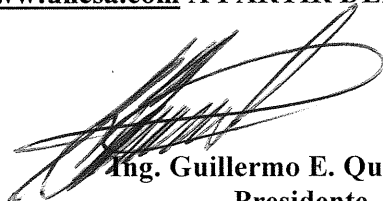
simplificado para el establecimiento y operación de Zonas Francas, mediante la cual se exoneran a las empresas establecidas dentro de las Zonas Francas del pago de impuestos, contribuciones, tasas, derechos y gravámenes nacionales. Se exceptúa el pago del impuesto de dividendos del 5% sobre las utilidades 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

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE  
DIRECCIÓN [www.unesa.com](http://www.unesa.com) A PARTIR DEL DÍA 26 DE AGOSTO DE 2016.



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.  
Presidente