



UNESA®
Unión Nacional de Empresas, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
FORMULARIO IN-A
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: 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 empresa subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA).

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Vía España y Calle 50 en la ciudad de Panamá, su apartado postal es 0823-05416, Zona 7, Teléfono 302-5464; Fax 263-6547; página en internet www.unesa.com; correo electrónico: vespinos@unesa.com

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

I. PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

La sociedad denominada Unión Nacional de Empresas, S.A., que comercialmente se identifica como UNESA, fue constituida mediante la Escritura Pública Número 4187 del 2 de Agosto de 1974, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al tomo 1072, folio, 304, asiento 119,212 "B" y actualizada en la Sección de Micropelículas, Ficha 28705, Rollo 1439, Imagen 0025, y reformada mediante Escritura Pública Número 3444 del 10 de junio de 1993, otorgada ante la Notaría Segunda del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 11442, Imagen 0113, y reformada mediante Escritura Pública Número 3886 del 9 de mayo de 1996, otorgada ante la Notaría Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 49866, Imagen 0087.

B. Pacto Social y Estatuto

1. No hay estipulaciones con uno o más de sus directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.
2. Con relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores, no hay cláusulas del pacto social o de los estatutos con relación: (a) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; (b) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; (c) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; y (d) número de acciones, si hay alguno, requeridas para ser director o dignatarios.

3. No hay acción necesaria para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones que sean más exigentes que las requeridas por la Ley.
4. Las asambleas generales anuales y las asambleas extraordinarias, se convocan en conjunto con las celebradas por Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias. Se realiza una asamblea anual y las extraordinarias cuando pueden ser convocadas por el Presidente o Junta Directiva, como también cuando así lo soliciten los accionistas que sea dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto.
5. No hay limitación en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto.
6. No hay cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.
7. No hay condiciones impuestas por el pacto social sobre modificaciones al capital que sean más rigurosas que las requeridas por Ley.

C. Descripción del Negocio

UNESA es dueña del 100% de las acciones de las siguientes empresas subsidiarias que desarrollan diferentes actividades económicas y de servicios, a saber:

Construcción y Venta de Viviendas

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida como SUCASA, es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde el año de 1967 a la construcción y venta de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos. En el año 2016 la actividad de venta de viviendas representó el 75% del total de los ingresos de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2016, el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 257,312,000, y los pasivos acumulados a esa fecha sumaban B/. 97,014,000.

Centros Comerciales

SUCASA también se dedica a invertir en el desarrollo de Centros Comerciales para su alquiler a terceros. Esta actividad se inició en el año de 1980 con la construcción de pequeños Centros Comerciales en algunas de las urbanizaciones que desarrollaba SUCASA, con el fin de promover la instalación de negocios que complementarían los servicios requeridos por los residentes. En la medida que se incrementaron los proyectos de viviendas, y como parte de una estrategia de diversificación, se construyeron nuevos Centros Comerciales para alquilar sus locales como una actividad productiva adicional. En la actualidad somos dueños de diez Propiedades Comerciales con un área de locales comerciales disponibles para alquilar que representan 42,980.97 metros cuadrados, y con un porcentaje de ocupación de 84.8% al 31 de diciembre del 2016. En el año 2016 los ingresos por los alquileres de los Locales Comerciales representaron el 1.48% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2016 el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 29,005,000, y los pasivos sumaban B/. 8,624,000.

Financiera

Inversiones SUCASA, S.A. opera desde el año de 1970 la Central de Préstamos INCASA (anteriormente Financiera INCASA), dedicándose inicialmente al financiamiento de los abonos iniciales para los clientes compradores de las viviendas de SUCASA que así lo requerían. Con el transcurrir del tiempo los bancos hipotecarios fueron aumentando los porcentajes del valor de las viviendas que financiaban a los clientes, por lo que INCASA se ha concentrando en los últimos años al otorgamiento de préstamos personales. A partir del año 2010 se estructuró una nueva sección para promover el otorgamiento de préstamos

hipotecarios. Actualmente la financiera opera cuatro sucursales en la ciudad de Panamá y sus alrededores, además de tres en el interior ubicadas en la ciudad la Chorrera; Penonomé; y Chitré. En el año 2016 los ingresos por financiamientos representaron el 1.15% de los de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2016 el total de activos de dicha actividad era de B/. 19,435,000, y los pasivos sumaban B/. 1,021,000.

Zona Procesadora

Inmobiliaria SUCASA, S.A. promueve en el sector de Ojo de Agua el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación denominada PANEXPORT, constituida bajo los incentivos que otorgaba la ley número 25 del 30 de noviembre de 1992. Posteriormente esta ley fue reemplazada por la número 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. PANEXPORT inició operaciones en el año de 1995 y hasta la fecha se han construido dieciséis galeras, las cuales se alquilan a empresas que se dedican al ensamblaje o procesamiento de productos para la exportación. Actualmente tenemos disponibles para alquilar 16 galeras, que representan 21,991 metros cuadrados las cuales se encuentran ocupadas por 21 empresas. Al 31 de diciembre del 2016 el porcentaje de ocupación en PANEXPORT era del 100%. En el año 2016 los ingresos totales de la Zona Procesadora para la Exportación de Ojo de Agua representaron el 1.17% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2016 el total de los activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 8,532,000, y los pasivos sumaban B/.1,629,000.

Venta y Alquiler de Equipos de Construcción

COAMCO se dedica, desde el año 1990, al alquiler de equipo pesado y liviano para la construcción. Incursionamos en esta actividad considerando la gran cantidad de equipos que teníamos disponible el cual no era utilizado por la empresa debido, a que como resultado de la grave crisis política y económica que afectó al país durante los años de 1987 a 1989, el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas estaban paralizados.

A partir del año 1996 la empresa amplió la gama de equipos disponibles para alquilar y decidió dedicarse también a su venta, para lo cual se obtuvo la representación de varios fabricantes internacionales. Durante el año 2016, como resultado de la disminución en la demanda por equipos, resultado de la terminación de los trabajos de ampliación del canal, y por la baja en los volúmenes de construcciones de infraestructuras públicas y privadas, se tomó decisión estratégica de ir reduciendo la actividad de venta y alquiler de equipos. Además, se está en proceso de estructurar una nueva sección industrial que se enfocará en el otorgamiento de servicios, y en la manufactura de productos, requeridos para el desarrollo de nuestras urbanizaciones y la construcción de viviendas. Durante el año 2016 los ingresos correspondientes a alquiler y venta de equipos representaron el 4.62% del total de los ingresos de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2016 el total de activos que se reflejaban en dicha actividad eran de B/. 12,940,000, y los pasivos sumaban B/. 13,623,000.

Restaurantes

UNESA es dueña del 99.53% de las acciones de Caribbean Franchise Development Corporation, empresa que tiene la representación de la franquicia de los restaurantes Friday's para operar en la República de Panamá. Como resultado de una estrategia de diversificación de actividades iniciada en 1990 por UNESA, y basados en los beneficios que ofrecía la ley número 8 para la promoción de las actividades turísticas aprobada en el año de 1994, se decidió incursionar en el negocio de hospitalidad mediante la operación de restaurantes y hoteles.

En julio de 1995 inició operaciones el primer restaurante Friday's ubicado en el sector de Marbella del barrio de Bellavista. En septiembre de 1997 abrió sus puertas el segundo ubicado en el sector de El Dorado. En agosto del año 2001 abrimos en Amador el tercer restaurante Friday's. En Febrero del año 2003 inauguramos el cuarto restaurante establecido en Panamá, ubicado en el Centro Comercial Los Pueblos #1. El 12 de septiembre de 2006 inauguramos nuestro quinto restaurante en la ciudad de David,

Provincia de Chiriquí, convirtiéndose en nuestro primer restaurante fuera del área metropolitana de la ciudad de Panamá. El 27 de agosto del año 2012 abrimos el sexto restaurante Friday's ubicado en Albrook Mall, y el 18 de diciembre de 2012 abrimos el séptimo ubicado en Multiplaza Pacífico.

Durante el año 2016 los ingresos de los restaurantes representaron el 11.04% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2016 el total de los activos reflejados en esta actividad eran de B/. 17,607,000, y los pasivos sumaban B/. 6,608,000.

Hotelería

Hoteles del Caribe, S.A. tiene la representación para la operación en la República de Panamá de los hoteles de la cadena norteamericana Country Inns & Suites. El primer hotel, ubicado en el sector de El Dorado, inició operaciones en el mes de noviembre de 1997 en el mismo edificio donde opera un restaurante Friday's. El segundo hotel que está ubicado en el sector de Amador, donde también funciona un restaurante Friday's, inició operaciones en el mes de septiembre del año 2001. En el mes de noviembre de 2012 se completó la construcción de un nuevo anexo al Hotel de Amador correspondiente a una torre con facilidades de salones, comedor y 96 habitaciones adicionales. En el mes de junio del año 2008 inició operaciones el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón, en Bocas del Toro. Este hotel no opera bajo la cadena de Country Inns & Suites. En el año 2016 los ingresos de los hoteles representaron el 5.88% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2016 el total de los activos reflejados en esta actividad era de B/. 26,899,000, y los pasivos sumaban B/. 15,705,000.

D. Estructura Organizativa

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A.
(UNESA)

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A.
(SUCASA)

HOTELES DEL CARIBE, S. A.
SANNO INVESTORS LTDA

INMOBILIARIA SUCASA, S. A.
(PANEXPORT)

DISTRIBUIDORES CONSOLIDADOS, S. A.

CONSTRUCTORA CORONA, S. A.

INVERSIONES SUCASA, S. A.
(INCASA)

CARIBBEAN FRANCHISE DEVELOPMENT CORP.

SERVICIOS GENERALES SUCASA, S. A.

EQUIPOS COAMCO, S. A.
(COAMCO)

CONSTRUCTORA SAN LORENZO, S. A.

VACATION PANAM TOUR, S.
A.
(Subsidiaria Sin Operación)

ROSA PANAMA CARIBE, S. A.
(Subsidiaria Sin Operación)

MAQUINARIA DEL CARIBE, S.
A.
(Subsidiaria Sin Operación)

CONSTRUCTORA
MEDITERRANEO, S. A.
(Subsidiaria Sin Operación)

COMPAÑIA URBANIZADORA
SUCASA, S. A.
(Subsidiaria Sin Operación)

1

E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos del Grupo UNESA tenían un valor de B/.171.1 millones al 31 de diciembre de 2016, superior a lo que reflejamos en diciembre 2015, que sumaba B/.160.2 millones. Durante el año 2016 no se realizaron inversiones importantes en equipos nuevos, y solo se completó la construcción del nuevo Centro Comercial Plaza del Lago, ubicado en nuestro proyecto residencial Ciudad del Lago. Durante el año 2016 las inversiones en terreno aumentaron en B/.10.9 millones.

Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

Propiedades de Inversión- Locales Comerciales: B/. 35,131,530, Terrenos: B/.80.459,673

Inmuebles, mobiliarios y equipos- para el desarrollo de actividades propias B/. 51,527,078.

Construcción y venta de viviendas: Tiene a su haber las instalaciones de SUCASA Casa Matriz ubicadas en la esquina de Calle 50 - Vía España, y equipos pesados, livianos y chicos para la construcción de viviendas.

Alquiler y venta de equipo: Sus principales activos son las instalaciones de COAMCO ubicados en Cerro Viento donde opera la Casa Matriz de esta unidad de negocios, con sus talleres y depósitos. Además, es dueña de equipos pesados, livianos y chicos de construcción para venta y alquiler.

Servicio de hotelería: Su principal activo son las instalaciones del Hotel Country Amador y del Hotel Country Dorado, además del hotel "Playa Tortuga" ubicado en Isla Colón en Bocas del Toro.

Locales comerciales: Tienen en su haber principalmente los locales comerciales de los Portales, Cerro Viento ubicados en Cerro Viento; locales comerciales ubicados en la urbanización de los Nogales en Mañanitas; locales comerciales de Plaza Mallorca I y II, ubicados en Ojo de Agua San Miguelito; Edificio y Patio de Contenedores, ubicado en Ojo de Agua de San Miguelito; el Centro Comercial de Altos del Río, ubicado en Río Abajo; el Centro Comercial de Plaza del Lago, ubicado en el sector de Ciudad del Lago en las Cumbres; y una propiedad ubicada en la calle 47 Bellavista..

Restaurantes: Sus principales activos son las instalaciones en los siete restaurantes Friday's ubicados en Marbella, Los Pueblos, Amador, Dorado, Albrook Mall, Multiplaza Pacífica y David.

Zona Procesadora: Sus principales activos son las galeras e instalaciones de Panexport, ubicadas en el sector de Ojo de Agua en San Miguelito.

Financiera: Sus principales activos son los locales donde operan la sucursal ubicada en el Centro Comercial La Doña.

En el caso de las instalaciones en la Casa Matriz, y las sucursales ubicadas el Centro Comercial Los Andes; Albrook; la Chorrera; Penonomé y Chitré, solo se incluyen las mejoras, puesto que operan el locales alquilados.

F. Investigación y Desarrollo

Grupo UNESA tiene su Departamento de Investigación y Desarrollo que se dedica primordialmente a efectuar estudios para la ubicación de nuevas áreas o terrenos para la construcción de nuevos proyectos de viviendas, además de definir el nivel social de los proyectos a desarrollar.

G. Información sobre Tendencias

Durante el año 2016 se estima que la economía panameña tuvo un crecimiento de 4.6%, por debajo de los resultados logrados en los últimos 5 años. En el año 2012 el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento real de 9.2%, el cual se redujo al 6.6% en el 2013; bajó a 6.1% para el 2014; disminuyó al 5.8% en el 2015; y se redujo a 4.6% para el 2016. Estos indicadores reflejan que el crecimiento económico se ha desacelerado en los últimos años, afectado tanto por factores internos como externos. Resultado de la desaceleración económica la tasa de inflación se mantuvo en 0.7% para el año 2016, comparada con la del año anterior que fue de 0.2%. La tasa de desempleo aumentó del 5.1% al 5.5% durante el mismo período.

El crecimiento económico en el año 2016 se afectó por una disminución en la demanda agregada, debido a factores negativos tanto externos como internos. A nivel internacional la desaceleración económica afectó nuestras exportaciones de bienes y servicios, y a nivel interno tanto el consumo público como el privado se redujeron al compararlos con el año anterior. El crecimiento económico durante el año 2016 fue impulsado por la inversión, estimándose que la formación de capital fijo del sector privado se incrementó en 13.5%, y la del público aumentó en 7.1%, comparados con el año anterior.

Las proyecciones económicas para los próximos años se ven positivas impulsadas por la inversión privada, sobre todo en el sector energético con la construcción de la planta regasificadora y generadora eléctrica a base de gas natural; en el logístico con el desarrollo del Puerto de Contenedores en Corozal; y en la minería con la terminación de la mina de cobre. Las inversiones del sector público se verán impulsadas por la construcción de la línea 2 del Metro y el inicio de la 3; por las obras del 4 puente sobre el Canal de Panamá; y la continuación de los proyectos que se realizan en el Aeropuerto de Tocumen, y los trabajos de renovación urbana en la ciudad de Colón. Se estima que el Producto Interno Bruto real crecerá en 5.0% para el año 2017; la tasa de inflación subirá al 1.5%; y el desempleo se ubicará en 5.9%. No todas las actividades económicas reflejarán crecimiento durante el año 2017, lo cual dependerá de las situaciones coyunturales que afecten a cada una de ellas.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2016, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 2.03 (activo circulante / pasivo circulante), superior al año anterior que fue de 1.62. Al cierre del año 2016 el Capital de Trabajo sumaba B/. 66,675,564, muy superior al del año anterior que era de B/. 47,766,529. Esta situación refleja los resultados operativos positivos consolidados del Grupo durante el año 2016. Además, de la implementación de la estrategia de financiar la compra de algunos terrenos no con deuda, sino mediante la capitalización de la empresa. Para estos fines, al 31 de diciembre de 2016 se habían vendido 480,000 acciones comunes del tipo B, lo cual ha representado una capitalización adicional para la empresa de alrededor de B/. 14,172,858. Durante el año 2016 las inversiones del Grupo se concentraron en la terminación del nuevo Centro Comercial Plaza del Lago, y en la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de proyectos urbanísticos y la construcción de edificios. Hemos mantenido nuestra estrategia financiera de consolidar el funcionamiento de las actividades que ya tenemos operando. El monto total del Activo Circulante al 31 de diciembre del año 2016 sumaba B/. 131,172,411. Resultado de las operaciones positivas, y la capitalización del Grupo durante el año, el Activo Circulante se incrementó en B/. 6,119,288, lo cual se refleja en el efectivo que aumentó en B/. 6,943,572.

Al 31 de diciembre del año 2016 manteníamos en Efectivo y Depósitos a Plazo la suma de B/. 25,982,825.

1

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre del 2016 el valor total del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 228.3 millones reflejando un incremento del B/. 29.5 millones sobre el año anterior, que era de B/. 198.8. Lo anterior es resultado del incremento en las utilidades retenidas del Grupo, que aumentaron en B/. 21.3 millones, y por la venta de las nuevas acciones comunes tipo B.

Para continuar con la compra de activos que no generan flujo de caja a corto plazo, como es el caso de los terrenos que se van a desarrollar en el futuro, se decidió financiar estas compras con la emisión de capital para no afectar la liquidez de UNESA. Durante el año 2016 vendieron B/. 8.17 millones en acciones comunes tipo B. Las acciones comunes tipo B ganan el mismo dividendo que el resto de las acciones comunes, pero no tienen derecho a voto.

El Grupo UNESA tenía en diciembre 2016 activos por un valor de B/. 372.5 millones, lo cual representó un aumento de B/. 20.5 millones (5.82%) al compararlo con diciembre del 2015, cuando sumaban B/. 352. millones. El incremento en los activos durante el año 2016 refleja la compra de nuevos terrenos; el incremento en el desarrollo de los proyectos de viviendas; y la terminación de la construcción del Centro Comercial Plaza del Lago. Durante el año 2016 las inversiones en terreno aumentaron en B/. 10.9 millones; las construcciones de viviendas en proceso se incrementaron en B/. 3.9 millones; el valor de las propiedades de inversión subieron en B/. 13.0 millones; el monto de los depósitos y el efectivo aumentó en B/. 6.9 millones.

Los pasivos totales sumaron B/. 144.2 millones al 31 de diciembre de 2016, reflejando una disminución de B/. 9. millones (5.88%) sobre los del año anterior, que eran de B/. 153.2 millones. La disminución de los pasivos refleja sobre todo la reducción en los Bonos por pagar que disminuyeron en B/. 5.68 millones resultado de que parte de los terrenos que se compraron se financiaron mediante la emisión de acciones comunes tipo B. Además, las cuentas por pagar se redujeron en B/. 2.9; y los préstamos por pagar se redujeron en B/. 2.22 millones.

La razón deuda/patrimonio a diciembre 2016 fue de 0.63, la más baja en nuestra historia, lo cual refleja la solidez financiera del Grupo UNESA.

C. Resultado de las Operaciones

Los ingresos totales del grupo UNESA para el año 2016 ascendieron a la suma de B/. 153.6 millones, lo cual representó un incremento de 12.53%, al compararlos con los del año anterior que sumaron B/. 136.5 millones. Al igual que el año anterior, las actividades relacionadas con la construcción y venta de Viviendas fueron las que mayores ingresos tuvieron. El 75% de los ingresos de UNESA durante el año 2016 correspondieron a Venta de viviendas. Durante el año 2016 los ingresos de las unidades de Vivienda; Zona Procesadora; Financiera; y Locales Comerciales, aumentaron. Mientras que los de Alquileres y Venta de Equipos; Hoteles; y Restaurantes, se redujeron.

Durante el año 2016 las utilidades netas totales, después de impuestos, fueron de B/. 30.3 millones, lo cual representó un incremento de B/. 6.9 millones (29.48%) sobre las del año anterior, que ascendieron a la suma de B/. 23.4 millones. Este aumento en las utilidades del Grupo, es el resultado del incremento sobre todo en los márgenes operativos de la Unidad de Viviendas, donde se ha mantenido un control muy efectivo en los costos de construcción y en los precios de venta.

Las utilidades netas de las actividades tradicionales de UNESA representaron el 19.71% de los ingresos totales del año 2016, lo cual representó un aumento en el margen del 2.55%, sobre el año anterior que era del 17.16%.

11

Inversión en valores

Al 31 de Diciembre del año 2016 el valor de nuestras inversiones en acciones disponibles para la venta ascendieron a la suma de B/. 52,247,898 comparado con los B/. 49,596,422 que teníamos registrados el año anterior. Estos valores reflejan la estrategia financiera de UNESA de mantener estas inversiones como reservas para ser liquidadas en caso de requerirse para apoyar la liquidez del Grupo. El monto de nuestras inversiones se presenta en base a los parámetros recomendados por las Normas de Internacionales de Contabilidad (NICs), que indican que las inversiones deben reflejarse a su valor razonable. En el caso de nuestras inversiones en acciones de empresas públicas, su valor refleja el precio en que se cotizaban en la bolsa el 31 de diciembre de 2010, siempre y cuando ese precio sea inferior al que se cotiza actualmente. En caso de que el precio actual de la acción en el mercado fuese menor al cotizado en la bolsa en el 2010, el valor de las acciones se actualizaría al precio más bajo. En el caso de acciones que no cotizan en la Bolsa de Valores su valor se mantiene en los libros a su precio de compra.

Construcción y venta de viviendas

En el año 2016 el valor total de las viviendas vendidas por SUCASA fue de B/. 114,475,000, lo cual representó un incremento de B/. 20,856,000, o sea del 22.28%, sobre lo vendido el año anterior, que ascendió a B/. 93,619,000. Se consideran viviendas vendidas aquellas que logran entregarse durante el año. En los últimos años la entrega de viviendas se ha afectado debido al atraso que se ha dado en el otorgamiento de permisos, y aprobaciones, requeridos de parte de las autoridades municipales y gubernamentales correspondientes.

El número de viviendas vendidas durante el año 2016 sumaron 1,652 unidades, lo cual representó un aumento de 139 casas sobre la cantidad vendida el año anterior, que sumaron 1,513 unidades. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2016 fue de B/. 61,876, lo cual representó un aumento de 12% al compararlo con el valor promedio de las unidades vendidas durante el año anterior, que fue de B/. 61,876. A pesar del incremento que se está dando en el valor de los terrenos; materiales de construcción; y mano de obra, el costo promedio de las viviendas ha continuado disminuyendo, resultado de economías que se producen debido al incremento en nuestros volúmenes de construcción; cambios en los diseños de las casas; y mayores controles de costos.

SUCASA continúa concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja la mayor demanda. El 33% de las viviendas vendidas durante el año 2016 tenían precios menores a los B/. 45,000. Sin embargo, el valor de estas ventas ascendió a B/. 23,352,016, lo cual representó el 20.4% del total vendido durante ese año. El 53% de las unidades de viviendas vendidas en el 2016 tenían precios inferiores a los B/. 65,000, y sumaron B/. 44,492,624, equivalente al 38.9% del total del valor de las ventas de viviendas de ese año. El 93.85% de las viviendas que vendimos durante el año 2016, tenían precios de venta inferiores a los B/. 120,000, y se acogieron a los beneficios que otorga la ley de Intereses Preferenciales. Solo el 6.15% de las viviendas vendidas durante el 2016, por un monto de B/. 7,037,712, tenían precios superiores a los B/. 120,000.

Durante el año 2016 vendimos 1,652 viviendas construidas en 15 proyectos diferentes. Al 31 de diciembre del 2016 el valor de nuestros inventarios de terrenos era de B/. 85,273,654, reflejando un incremento de B/. 10,882,599 al compararlo con el inventario del año anterior, que sumaba B/. 74,391,056. UNESA reconoce la importancia que tiene la actividad de construcción y venta de viviendas para el mantenimiento de los niveles de rentabilidad proyectados por el Grupo. Para asegurar el crecimiento continuo de las actividades de SUCASA, estamos invirtiendo sumas importantes de dinero en la adquisición de terrenos para el desarrollo de futuros proyectos de viviendas. La empresa cuenta con un Departamento de Investigación y Desarrollo que se dedica a ubicar terrenos para adquirir, a fin de asegurar mantener los niveles de inventarios de terrenos requeridos para el desarrollo futuro de la actividad de construcción y venta de viviendas.

Durante el año 2016 la actividad de venta de viviendas tuvo una utilidad neta después de impuestos, de B/.28,768,000, lo cual representó un incremento de 36.10% sobre la del año 2015 que fue de B/. 21,138,000. En el año 2016 el margen de rentabilidad en la venta de viviendas fue del 25.13%, superior al año anterior que era de 22.58%. Los márgenes de rentabilidad se afectan por el volumen de los ingresos, y los valores de las viviendas que se venden.

Centro Comerciales

Los ingresos recibidos durante al año 2016 por el alquiler de nuestros locales comerciales sumaron B/. 2,270,000, lo cual representó un incremento del 6.22 % sobre los del año anterior, que ascendieron a B/. 2,137,000. Este incremento en los ingresos se debe a que durante el último trimestre del año 2016 se reflejan los primeros alquileres del nuevo Centro Comercial Plaza del Lago. Este centro Comercial es el más grande que hemos construido, con un área disponible para alquilar de 12,438 metros cuadrados, lo cual representó un incremento del 40.72% sobre el inventario de lo que teníamos anteriormente. Actualmente tenemos diez instalaciones comerciales, con un total de 42,981 metros cuadrados disponibles para alquilar. Al finalizar el año 2016 manteníamos una ocupación de 84.8% en nuestros locales comerciales.

Durante el año 2016 los Centros Comerciales tuvieron una utilidad neta de B/. 378,000, lo cual representó una disminución de 37.62%, al compararla con la del año anterior que fue de B/.606,000. Las utilidades de la unidad de Centros Comerciales se afectaron durante el año 2016 debido al incremento de costos y gastos, relacionados con la construcción y apertura del nuevo Centro Comercial Plaza del Lago. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 16.65% de sus ingresos durante el año 2016, comparado con el 28.36% del año anterior.

Venta y Alquiler de Equipos

Al 31 de diciembre del año 2016 los ingresos por la actividad de alquiler y venta de equipos sumaron B/. 7,101,000, lo cual representó una reducción de 35.30% al compararlos con los del año anterior, que fueron de B/. 10,976,000. Considerando que durante los últimos 5 años los ingresos de nuestra unidad de Venta y Alquiler de Equipos han venido disminuyendo, resultado de una reducción en la demanda por la terminación de los trabajos de la ampliación del canal, y por la desaceleración en los volúmenes de construcciones de infraestructuras, tanto públicas como privadas, en el año 2016 se tomó la decisión estratégica de ir reduciendo nuestras operaciones de venta y alquileres de equipos, para lo cual se cerraron varias sucursales y se redujo el personal. Esta decisión afectó tanto los ingresos como los costos de operación de la unidad de Alquiler y venta de Equipos, del año 2016. Para compensar estas pérdidas, se está estructurando una nueva sección industrial dentro de COAMCO, que se dedicará a la manufactura de algunos productos, y al otorgamiento de servicios requeridos por nuestra actividad de construcción de viviendas. Con la implementación de esta nueva estrategia esperamos ir reduciendo las pérdidas de COAMCO, y mejorando los márgenes de utilidad de nuestras viviendas.

Durante el año 2016, como resultado de la disminución en los ingresos; por el incremento de algunos costos relacionados con el cierre de varias sucursales; y por la liquidación de personal; la actividad de Alquiler y Venta de equipos reflejó una pérdida de B/. 1,846,000, superior a la del año anterior a la del año anterior que fue de B/. 1,389,000.

Para el año 2016 la operación de Venta y Alquiler de Equipos reflejó un margen negativo de 26%, mayor al año anterior que era de 12.65%

Financiera

Al 31 de diciembre de 2016, los ingresos por intereses y comisiones recibidos sobre créditos otorgados por nuestra financiera ascendieron B/. 1,765,000, reflejando un incremento del 10.31% sobre los del año anterior, que sumaron B/. 1,600,000. El valor de la cartera de préstamos, neto de comisiones e intereses no devengados, cerró en B/. 10,860,549 al 31 de diciembre de 2016, lo cual representó un aumento del 11.22% sobre la del año anterior. Al 31 de diciembre del año 2016 el 50.30% del total de la cartera de

Préstamos eran Personales; el 49.69% eran Hipotecarios; y el 0.01% eran Comerciales. La Cartera de Préstamos está creciendo sobre todo debido al incremento de los Préstamos Hipotecarios. Considerando que el potencial para el crecimiento de las operaciones de la Financiera estaba limitado en la ciudad de Panamá y alrededores, por la gran competencia existente, se tomó la decisión de expandir sus operaciones al interior de la República. Durante el año 2016 logramos abrir nuestras primeras sucursales en las ciudades de Penonomé y Chitré

La utilidad neta realizada por los financiamientos otorgados durante el año 2016 fue de B/ 385,000, lo cual representó una reducción de 51.69%, sobre las del año anterior que ascendieron a la suma de B/.584,000. Las utilidades del año 2016 fueron afectadas por los costos y gastos relacionados con la instalación; apertura; y promoción, de las nuevas sucursales ubicadas en Penonomé y Santiago. El margen de utilidad del año 2016 fue de 21.81%, inferior al del año anterior que fue del 36.5%.

Zona Procesadora

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación de PANEXPORT correspondientes al año 2016 sumaron B/. 1,796,000, lo cual representó un aumento de 11% sobre los del año anterior, que ascendieron a B/. 1,618,000. Los ingresos de la Zona reflejan el monto de los cánones de alquiler que se cobran y el porcentaje de ocupación de las galeras. Actualmente tenemos 16 galeras construidas, con un área total de 21,991 metros cuadrados disponibles para arrendar. Al 31 de diciembre de 2016 manteníamos 100% de ocupación en nuestras galeras alquiladas a 21 empresas.

La utilidad neta para el año 2016 fue de B/. 1,084,000 representando un incremento de 14.10% al compararla con la del año anterior, que fue de B/. 950,000. Las ganancias de la Zona Procesadora se afectan principalmente por las variaciones en los niveles de ocupación; los costos financieros; los gastos de mantenimiento; y las reparaciones.

Durante el año 2016 las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 60.36% de sus ingresos, superior al año anterior que fue de 58.73%.

Hotelería

Los ingresos totales de los hoteles para el año 2016 ascendieron a B/. 9,039,000, una disminución de 4.5% al compararlos con los del año anterior, que fueron de B/. 9,465,000. El volumen de turistas que está llegando al país se ha continuado reduciendo durante el último año. Se estima que al mes de octubre de 2016, la cantidad de visitantes se había incrementado en solo 1%, lo cual no es suficiente para ocupar la gran cantidad de cuartos disponibles en el mercado hotelero. Esta situación afecta los niveles de ocupación, y las tarifas, de los hoteles. Durante el año 2016 reducimos aún más nuestras tarifas, con el fin de mantener en lo posible la ocupación y los ingresos. Sin embargo, esta medida tuvo un efecto negativo en el margen operativo incrementando la pérdida. Para el año 2016 el nivel de ocupación de nuestro hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador fue de 66%, inferior al promedio del año anterior que fue de 71%. En el hotel ubicado en El Dorado la ocupación fue del 65.7%, también inferior a la del año anterior que fue de 73%. La ocupación promedio de nuestro hotel de Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colon en Bocas del Toro, fue del 45.3% en el 2016, un poco más alta que la del año anterior que fue del 44%.

Durante el año 2016 la operación de los hoteles produjo una pérdida de B/. 1.961,000, lo cual representó un incremento de 24.43 % sobre la del año anterior, que fue de B/. 1,576,000. Las utilidades se afectaron principalmente por la reducción en las tarifas, implementada para mantener la ocupación. La actividad Hotelera generalmente tiene un nivel de gastos fijos alto, relacionados con la depreciación y mantenimiento de sus instalaciones. Además, es una actividad cuyos gastos operativos también son elevados, y poco flexibles, por los estándares de servicios que se ofrecen a los huéspedes los cuales deben mantenerse a independientemente de los niveles de ocupación.

En el año 2016 los hoteles reflejaron un margen operativo negativo del 21.69%, superior al año anterior que fue del 16.65%

Restaurantes

Al 31 de diciembre del año 2016 los ingresos correspondientes a la actividad de los restaurantes sumaron B/. 16,959,000, muy similares a los del año anterior, que ascendieron a B/.17,104,000. Los ingresos de los restaurantes se han mantenido, a pesar de que se ha incrementado la oferta de restaurantes en el país, lo cual refleja que la marca Friday's está muy bien posicionada en el mercado. Durante el año 2016 teníamos siete restaurantes operando.

Durante el año 2016 los restaurantes tuvieron una utilidad neta de B/. 1,041,000, lo cual representó un incremento del 6.14% sobre la del año anterior, que fue de B/. 943,000. Para el año 2016 las utilidades netas de los restaurantes representaron el 6.14% de sus ingresos, superiores al año anterior que representaron el 5.51%

D. Análisis de Perspectivas

Se estima que el producto interno bruto (PIB) crecerá alrededor del 5% durante el año 2017, superior al año anterior, y muy positivo considerando el entorno internacional. Desde el año 2011 el crecimiento del Producto Interno Bruto, se ha ido desacelerando afectado principalmente por factores externos. Durante esos años nuestro crecimiento ha sido impulsado por la demanda interna más que por la externa. Se estima que para el año 2017 la demanda agregada continuará aumentado a un ritmo moderado impulsada por el consumo interno; las inversiones públicas y privadas; y una reactivación en el comercio internacional.

La Construcción que es la actividad más importante de la economía panameña, representando el 16.5% del Producto Interno Bruto, tuvo un crecimiento del 8.3% durante el año 2016. Se estima que para el año 2017, las construcciones no residenciales, que han tenido un crecimiento muy dinámico en los últimos años, se reducirán. Esto se debe a que ya se observa una sobreoferta de locales comerciales y oficinas en el mercado. Se estima que se mantendrá el dinamismo en las construcciones residenciales privadas, aunque en diferentes niveles económicos. El Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones, que representó el 13.9% del Producto Interno Bruto, tuvo un crecimiento de solo 1.8% durante el año 2016. Al completarse la construcción del tercer juego de esclusas, y de reactivarse el comercio a nivel internacional, se espera que los tránsitos por el Canal y las actividades portuarias, mejoren durante el año 2017. El sector de Hoteles y Restaurantes, que representó el 2.6% del PIB y tuvo un crecimiento de 2.2% durante el año 2016, que se espera mejore en el año 2017 al incrementarse la llegada de turistas al país.

Durante el año 2017 se proyecta que la inflación se mantendrá baja, con un incremento en el índice de precios al consumidor de tan solo del 1.5%. La tasa de desempleo aumentará al 5.9%, lo cual todavía es positivo.

El 96% de los ingresos del Grupo UNESA, provienen de la venta de viviendas; alquiler y venta de equipos; hoteles y restaurantes, actividades que están relacionadas con la construcción y el turismo. Por lo tanto nuestros resultados pueden ser afectados por el desempeño de la industria de la construcción y el turismo a nivel nacional. Sin embargo, proyectamos para el Grupo UNESA un crecimiento positivo para el año 2017, aunque un poco inferior al del año anterior.

Es importante destacar que las proyecciones de Ingresos y Utilidades que estamos presentando para el año 2017, son estimaciones que pueden afectarse de no darse los ingresos proyectados en las diferentes actividades, resultado de cambios en las tendencias económicas; restricción de los mercados; incremento de costos; demoras en los trámites de los proyectos; limitaciones en los financiamientos; incremento de la competencia, y otras situaciones de índole política o de la naturaleza, tanto nacionales como internacionales, no contempladas al preparar nuestras proyecciones.

Considerando los resultados obtenidos durante el año 2016; las perspectivas de crecimiento económico que se proyectan a corto plazo; y las situaciones coyunturales que se están presentando en algunas actividades; estimamos que para el año 2017 los ingresos totales del Grupo UNESA ascenderán a la suma B/. 144,112,000, lo cual representaría una reducción de 6.2% sobre los del año anterior. Los mayores

ingresos del grupo proyectados para el año 2017 corresponderán a la Venta de Viviendas, seguido en su orden de importancia por los Restaurantes; Hoteles; Alquiler y Venta de Equipos; Centros Comerciales; Financiamientos; y Zona Procesadora.

La utilidad antes de impuestos para el año 2017 la proyectamos en B/. 30,779,000, lo cual de lograrse obtener representaría en una disminución de 7.9% sobre la del año anterior, que fue de B/. 33,406,000. La utilidad después de impuestos para el año 2017 estimamos que podría ser de B/. 27,857,000, que representaría una reducción de 8% sobre las utilidades consolidadas de nuestra unidades de negocios correspondientes al año anterior, que ascendieron a B/. 30,285,000. Para nuestros análisis y proyecciones del año 2017, no estamos considerando ganancias extraordinarias por no ser recurrentes. Las mayores utilidades proyectadas para el año 2017 corresponderán a la Venta de Viviendas, seguidas en su importancia por las de la unidad de Restaurantes; Zona Procesadora; Locales Comerciales; y Restaurantes. En el caso de las actividades de los Hoteles y Alquiler y Venta de Equipos, proyectamos pérdidas el año 2017.

La utilidad neta después de impuestos proyectada para el año 2017 pudiera variar dependiendo de los resultados individuales de las diferentes unidades de negocios, considerando que algunas de las actividades que realizamos cuentan con algunos beneficios fiscales. En el caso de las viviendas el impuesto sobre la renta se reemplazó por una Tasa que se paga al momento de inscribirse la venta de la vivienda en el registro público. Las ganancias de los hoteles que funcionan en Zonas Turísticas especiales, y las actividades de la Zona Procesadora para la Exportación, están exentas del pago del impuesto sobre la renta. Tomando en cuenta esta situación, y las variantes en los ingresos de las actividades que cuentan con beneficios fiscales, es que estamos proyectando que la utilidad neta después de impuestos para el año 2017 sería de aproximadamente B/. 27,857,000

Construcción y Venta de Viviendas:

Se proyecta que en el año 2017 la demanda de viviendas para niveles económicos medios-bajos, se mantendrá alta. Nuestras proyecciones de construcción, y venta de viviendas, para el año 2017 se enfocan en estos segmentos económicos. Sin embargo, prevemos una mayor competencia de nuevos promotores que entrarán a construir viviendas de niveles medios, considerando que la demanda por viviendas con valores mayores de B/. 250,000, se ha desacelerado. Se estima que al ritmo actual de ventas, el inventario de viviendas con valores superiores a los B/. 250,000 tomará dos años en agotarse, y el caso de los apartamentos se estima 33 meses.

Para el año 2017 proyectamos vender viviendas por un valor de B/. 102,381,000, lo cual representaría una reducción de 10.56 % sobre lo vendido durante el año anterior, que ascendió a la suma de B/. 114,475,000. En el año 2017 estaremos dando inicio a la construcción del proyecto "Sabana Towers", un complejo de edificios de condominio ubicados sobre la vía España, en el sector de Hato Pintado, con valores promedio de venta de B/. 185,000 por unidad. Además, esperamos iniciar los trámites para la construcción de Mahattan Towers, ubicado en la Vía Transísmica, correspondiente a apartamentos con valores de B/. 150,000. Considerando los proyectos que se van completando, y los nuevos que se inician, proyectamos que durante el 2017 estaremos desarrollando 14 proyectos de viviendas y edificios, con valores de venta entre los B/. 40,000 y hasta B/. 185,000 por unidad. Estaremos construyendo proyectos en la ciudad de Panamá; en el Sector Norte; en el Sector Oeste; y en el Sector Este de la Provincia de Panamá.

Con el fin de asegurar el futuro desarrollo de la actividad de venta de viviendas contamos con un inventario de terrenos por valor de B/. 85 millones, correspondiente a 15,000 lotes, lo cual nos permitiría mantener por diez años el ritmo actual de nuestras construcciones de viviendas.

Para el año 2017 estimamos una utilidad neta en la venta de viviendas de B/. 26,808,000, antes de impuestos, lo cual representaría una disminución de 14.53% comparadas con las del año anterior, que fueron de B/. 31,368,000. La utilidad neta, después de impuestos, la proyectamos en B/. 24,267,000 para el año 2017, lo cual representaría una disminución de 15.65% sobre la del año anterior que fue de B/. 28,768,000. Proyectamos que los márgenes netos de utilidades en las viviendas vendidas durante el

año 2017, serán inferiores a los del año anterior. Esto se debe a que la composición del valor de las viviendas que proyectamos vender en el 2017 será diferente, lo cual afecta los márgenes operativos.

Equipos:

Durante el año 2016 fuimos implementando nuestra estrategia de ir reduciendo nuestra actividad de Alquiler y Venta de Equipos, para concentrarnos en apoyar a nuestra constructora en el manejo de sus equipos, y en la manufactura de algunos productos y artículos, requeridos en la construcción de nuestras viviendas. Con esta estrategia proyectamos reducir las pérdidas de COAMCO, y disminuir los costos de construcción de nuestras viviendas en el año 2017.

Los ingresos de COAMCO proyectados para el año 2017, correspondientes al alquiler, venta de equipos, y otras actividades productivas, los estimamos en B/. 7,968,000, lo cual representaría un aumento de 12.2% sobre los del año anterior.

Como resultado del incremento en los ingresos proyectados para el año 2017, y con la implementación de las estrategias mencionadas anteriormente para mejorar la rentabilidad de la actividad, estimamos terminar el año con una pérdida de B/. 505,000, inferior a la del año anterior que fue de B/. 1,846,000.

Restaurantes:

Proyectamos que durante el próximo año los ingresos de nuestros restaurantes actuales tendrán una leve disminución, resultado de la gran competencia existente, y el lento crecimiento de la actividad turística. Sin embargo, esto será compensado por el nuevo restaurante Friday que esperamos abrir en el mes de octubre de 2017, ubicado en el nuevo Centro Comercial "Town Center" que se construye en Costa del Este. En base a esta situación, estimamos que para el año 2017 los ingresos de nuestros restaurantes ascenderán a la suma de B/. 17,554,000, lo cual representaría un incremento del 3.51% al compararlos con los del año anterior.

La utilidad neta de los Restaurantes para el año 2017, antes de impuestos, la estimamos en B/.1,196,000, lo cual representaría una disminución de 8.63%, al compararlas con las sobre las del año anterior que fueron de B/. 1,309,000. Las utilidades del año 2017 serán afectadas por los costos y gastos, relacionados con la apertura del nuevo restaurante de Costa del Este. La utilidad neta, después de impuestos para el año 2017, la estimamos en B/. 951,000, lo cual resultaría 8.65% menor a la del año anterior que fue de B/. 1,041,000.

Hotelería:

La situación de la actividad hotelera en el país no se vislumbra que se mejore durante el año 2017. Se estima que la cantidad de turistas esperados no será suficiente para absorber el exceso de habitaciones hoteleras disponibles en la ciudad de Panamá. Sin embargo, en el área de Amador, donde tenemos un hotel operando, se está construyendo un nuevo Centro de Convenciones que al completarse traerá gran número de visitantes al país. Siendo nuestro Hotel el único ubicado actualmente en ese en el sector, tomamos la decisión de afiliarlo a la reconocida cadena "Radisson", que cuenta con gran reconocimiento internacional y sería apropiado para el nivel de visitantes que asistirían al nuevo Centro de Convenciones de Amador. La afiliación de nuestro Hotel a la cadena "Radisson", nos permitiría incrementar las tarifas considerando la calidad de sus instalaciones y servicios. Para adecuar las instalaciones de nuestro Hotel de Amador a los estándares de la cadena "Radisson", se requiere hacer una inversión importante en la estructura y equipos existentes, estimadas en B/. 3,000,000.

Considerando lo indicado anteriormente, proyectamos que los ingresos de nuestros hoteles para el año 2017 ascenderían a B/. 9,250,000, representando un incremento del 2.33% sobre los del año anterior.

Para el año 2017 estimamos una pérdida neta de B/. 1,787,000 en la operación de los hoteles, menor a la del año anterior que fue de B/. 1,961,000. La reducción en la pérdida estimada para el 2017, se debe principalmente al incremento de los ingresos proyectados.

Financiera:

Durante el 2017 proyectamos la apertura de una nueva sucursal de la Central de Préstamos INCASA en la ciudad de Santiago, y otra en David para finales de año.

Estimamos que para el año 2017 los ingresos de actividad Financiera serán de B/. 2,013,000, lo cual representaría un incremento de 14.05% sobre los del año anterior.

La utilidad neta, antes de impuestos, para la actividad de financiamientos la proyectamos en B/.372,000 para el año 2017, lo cual de darse, resultaría en una reducción de 10.14% sobre la del año anterior. Las utilidades proyectadas para el año 2017, serán afectadas por los costos y gastos relacionaos con la remodelación y apertura de las nuevas sucursales de Santiago y David. Para el año 2017 estimamos que la utilidad neta, después de impuestos será de B/. 350,000, lo cual representaría una disminución de 9.09% al compararla con la del año anterior, que fue de B/. 385,000.

Zona Procesadora y Centros Comerciales:

En los informes financieros los resultados de nuestras unidades de negocio de Zona Procesadora (PANEXPORT) y los Centros Comerciales se presentan separados. Sin embargo, para las proyecciones de este informe hemos consolidado ambas actividades, considerando su similitud y que están bajo una misma gerencia administrativa. Se trata básicamente de actividades de arrendamiento de bienes inmuebles.

Para el 2017 estamos contemplando la ocupación del año completo para el nuevo Centro Comercial de "Plaza del Lago", que inició operaciones en el mes de octubre de 2016. No se proyecta la construcción de nuevos Centros Comerciales, o galeras adicionales en la Zona Procesadora, durante el año 2017.

Los ingresos totales proyectados para PANEXPORT, y los Centros Comerciales, para el año 2017 los estimamos en B/. 4,786,000, lo cual representaría un incremento de 17.71% sobre los del año anterior, que sumaron B/. 4,066,000.

Para el año 2017 la utilidad neta, antes de impuestos, para la Zona Procesadora de Exportación y los Centros Comerciales, la proyectamos en B/. 2,187,000, lo cual representaría un incremento de 34.09% al compararlas con la del año anterior. La utilidad, después de impuestos, la estimamos en B/. 1,843,000, un incremento de 26.06% sobre las del año anterior. Para efectos comparativos de las utilidades netas, debemos recordar que las utilidades de la Zona Procesadora están libres de impuestos. El incremento en los ingresos y utilidades proyectadas para el año 2017 provienen del alquiler de los Centros Comerciales, las cuales si están gravadas con el impuesto sobre la renta.

Inversiones:

Los financiamientos requeridos para el año 2017 los estimamos en B/. 28,900,000. Esperamos invertir la suma de B/. 15,000,000 en la compra de nuevos terrenos, requeridos para incrementar nuestro inventario de terrenos disponibles. Con estas compras aseguramos, a corto y mediano plazo, el crecimiento de la actividad de venta de viviendas. Para mantener los niveles de construcción requeridos, requerimos invertir la suma de B/. 1,500,000, en la compra de nuevos equipos. Para dar inicio a la construcción del proyecto de edificios de "Sabana Park", requerimos invertir B/. 7,900,000 durante el año 2017, y para completar el proyecto se requerirían B/. 15,900,000 adicionales durante los próximos tres años.

Para el año 2017 se contempla la inversión de B/. 1,500,000 en la construcción, y equipamiento, del nuevo restaurante Fridays de Costa del Este. Además, invertiremos la suma de B/. 3,000,000 en la remodelación del Hotel de Amador, para adecuarlo a los requerimientos de la cadena "Radisson".

En la medida que se realicen las inversiones proyectadas para el año 2017, estas serán financiadas mediante préstamos bancarios; emisiones de VCN's; y bonos; los cuales serían colocados a través de la Bolsa de Valores.

Nuestra estrategia financiera para el año 2017 busca continuar consolidando la posición líquida del Grupo UNESA, para hacerle frente a cualquier situación no prevista que afecte a los mercados financieros, y mantener el índice deuda/capital por debajo de 1.25.

El cumplimiento de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno económico-financiero sea favorable, y que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del Grupo UNESA sobre la tendencia de los negocios para el año 2017, y no como metas específicas por lograr.

INFORMACIÓN RELEVANTE:

Mediante la Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012, se exoneran del pago del impuesto de inmuebles hasta por 20 años en las mejoras declaradas para uso residencial con valores de hasta B/. 120,000; por 10 años las mejoras para uso residencial declaradas con valores entre los B/. 120,000 y hasta B/. 300,000. Las mejoras declaradas para uso residencial con valores superiores a B/. 300,000 estarán exoneradas del pago del impuesto de inmuebles por 5 años. Se beneficiaran de esta exoneración de los impuestos de inmuebles aquellas mejoras cuyos permisos de construcción se expidan a partir del 1 de enero de 2012. De acuerdo con la Ley No. 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. Según la modificación aprobada, en el caso de viviendas con valores de hasta B/. 40,000, el subsidio estatal será igual a la tasa de referencia establecida para el cálculo de la tasa preferencial, por lo que el beneficiado no pagará intereses en el financiamiento de su vivienda. En el caso de viviendas con valores entre B/. 40,000 y hasta B/. 80,000, el subsidio no podrá exceder del 4% en los préstamos para la compra de la vivienda. Para el caso de viviendas con valores entre los B/. 80,000 y los B/. 120,000 el subsidio será del 2%. Quedan excluidos de los beneficios del régimen hipotecario preferencial las viviendas con valores superiores a los B/. 120,000. Los beneficios de los intereses preferenciales estarán vigentes hasta el 21 de mayo de 2019.

El 14 de diciembre de 2014 el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo número 393, que crea un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y además se derogaron los Decretos número 55 y 57. Mediante el nuevo decreto No 393, 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, excluyendo 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 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 (FSV). El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019.

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 del 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del Hotel Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico está exonerado por 15 años del pago de impuesto sobre la renta.

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, PANEXPORT, están amparadas bajo la ley 25 del 30 de noviembre de 1992, que la exonera del pago de impuestos. Con la aprobación de la ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, las empresas nacionales que estén ubicadas dentro de una Zona Libre deberán pagar como impuesto el 10% de los dividendos que distribuyan. Cuando se trate de empresas extranjeras que generan ingresos gravables en la República de Panamá, deberán pagar como impuesto el 5% de los dividendos que distribuyan. Los ingresos de los arrendamientos correspondientes a las galeras que alquilamos en la Zona Procesadora, se gravaron con el impuesto del ITBMS por un monto del 7%.

Mediante la ley 28 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%; y en caso de viviendas con valores mayores de B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En la venta de propiedades 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. El impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de inscripción de la escritura del traspaso de la propiedad, en el Registro Público, y el beneficio solo se aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010. Además, la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles.

Mediante la ley 23 de 27 de abril de 2015, se aprobaron una serie de medidas que deben adoptar las empresas o personas que desarrollan actividades reguladas para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo, y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Las actividades que desarrollamos de Financiamiento, Venta de viviendas, Alquiler de Locales Comerciales y la Zona Procesadora, están reguladas bajo esta ley.

En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000, 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" es 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. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

PRESIDENTE

Panameño

Fecha de nacimiento: 13 de febrero de 1939

Apartado Postal: 0823-05416

Panamá, Rep. de Panamá

Teléfonos: 302-5433

Ingeniero Civil

Universidad de Santa Clara, California.

Presidente de Productos Panameños, S.A.

Presidente Banco Panamá

Director Empresa General de Inversiones, S.A.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE

Panameño

Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963

Apartado Postal: 0823-05416

Panamá Rep. de Panamá

Teléfonos: 302-5411

Ingeniero Civil

Catholic University of America, Washington D.C.

Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.
Director de Banco Panamá

Lic. Francisco José Linares B.

SECRETARIO

Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de agosto de 1939
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5466
Licenciado en Administración de Empresas
Universidad de Santa Clara, California
Miembro del Club Kiwanis de Panamá

Lic. Eduardo E. Durán Jeager

TESORERO

Panameño
Fecha de nacimiento: 15 de febrero 1954
Apartado Postal: 0832-00373
World Trade Center
Teléfonos: 269-9911
Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas
Universidad de Panamá
Licenciatura Ciencias Políticas
Florida State University
Abogado- Abogados Mercantiles
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro American Chamber of Commerce

Lic. Juan Ventura D.

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 20 de febrero de 1938
Apartado Postal: 0819-09851
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 260-0539
Licenciado en Administración de Empresas
Georgetown University, Washington, D.C.

Ing. Jaime Arosemena A.

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1938
Apartado Postal: 0833-0193, Plaza Panamá
Teléfono: 264-5976
Bachiller en Ciencias
Maestría en Ciencias y Economía.
University of Arkansas, Arkansas

Lic. Joseph Fidanque Jr.

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940
Apartado Postal: 0831-00975

Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 265-5520
Licenciado en Economía
Wharton School, University of Pennsylvania
Maestría en Finanzas
University of Southern California.
Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.
Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.
Director de la Cía. Importadora y Exportadora de Colón, S.A.
Miembro de la Junta de Consultores de Central American Leadership Initiative (CALI), afiliada al Instituto Aspen en EEUU.
Miembro del Comité Nacional de INCAE
Director de Metrobank.

Ing. José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1967
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 300-3470
Ingeniero Mecánico
Wilkes College, Pennsylvania
Ingeniero Industrial
Florida Internacional University, Florida
Miembro del Comité Nacional de INCAE

Fernando A. Cardoze García de Paredes DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 18 de febrero de 1969
Calle 67, San Francisco.
Edificio SF67. Apto 6-A
Teléfono 6674-5580
Licenciado en Administración de Empresas
Boston College,
Chestnut Hill, Massachusetts.
Maestría, Administración de Empresas,
especialización en Finanzas
Tulane University, New Orleans, Louisiana

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 26 de noviembre de 1969
Apartado Postal: 083200232
World Trade Center, Panama, R.P.
Teléfono: 265-7777
Licenciatura en Filosofía y Economía
University of Notre Dame, South Bend, Indiana.
Doctor en Derecho con especialización en Derecho Marítimo.
Tulane University, New Orleans, Louisiana.
Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan

Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro Asociación de Derecho Marítimo de Panamá.

Raúl E. Delvalle H.

DIRECTOR SUPLENTE

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 27 de julio de 1939
Apartado Postal: 0834-00219
Teléfono: 269-0690
Licenciado en Administración de Empresas
Tulane University, New Orleans, Louisiana
Presidente Inversiones Delvalle, S.A.
Presidente Fundación Benéfica Lefevre
Director Grupo Medcom, S.A.

Diego E. Quijano Durán

DIRECTOR SUPLENTE

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 18 de febrero de 1982
Apartado Postal: 0823-05416
Teléfono: 302-5433
Licenciado en Economía Internacional
Georgetown University, Washington, D.C.
Maestría en Economía
Escuela Austríaca
Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, España.
Director del Instituto de Estudios para una Sociedad Abierta
Miembro de Fundación Libertad
Presidente de la Junta Directiva de la Corporación La Prensa, S.A.

Francisco J. Linares Brin

DIRECTOR SUPLENTE

Ver información Secretario

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

**COMITÉ CORPORATIVO:
PRESIDENTE**

Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona que supervisa todas las actividades productivas y de apoyo que realizan las unidades del grupo UNESA.

Lic. Francisco J. Linares B.

VICEPRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios
Asesora en el manejo financiero y administrativo del grupo UNESA.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona que coordina el desarrollo de las unidades productivas y de apoyo del Grupo UNESA

Lic. Diego E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE PROYECTOS ESPECIALES
Ver sección de Directores y Dignatarios

Coordina el desarrollo de nuestros proyectos Inmobiliarios dándole seguimiento a su cronograma de ejecución desde su diseño hasta su entrega.

Coordina el Comité de Investigación y Desarrollo que se encarga de investigar los diferentes proyectos de viviendas que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar y definir los sectores y el nivel de los nuevos proyectos que debemos construir. También se encarga de coordinar la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

Lic. Carlos E. Fonseca P.

GERENTE DE VENTA –VIVIENDAS

Panameño

Licenciado en Finanzas

Florida State University

Maestría en Administración de Empresas

University of Louisville

Está a cargo del departamento que se encarga de la venta de viviendas y apartamentos.

Ing. Abraham De La Barrera

GERENTE DE PRODUCCIÓN

Panameño

Ingeniero Civil

Universidad Santa María La Antigua

Post Grado en Alta Gerencia

Universidad Tecnológica de Panamá

Maestría Ingeniería Industrial con especialización en Administración de Proyectos.

Universidad Tecnológica de Panamá

Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Lic. Adalberto Ferrer

GERENTE DE RESTAURANTES

Panameño

Licenciado en Administración y Economía

Florida State University, Florida

Maestría en Administración de Empresas

Nova University, Panamá

Es la persona responsable por la administración y operación de los restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's que operan en la República de Panamá.

Lic. Fernando Machado

GERENTE DE HOTELES

Panameño

Licenciado en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas

Texas University. Austin, Texas

Maestría en Administración de empresas

Nova Southeastern University

Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles ubicados en Amador y El Dorado en la ciudad de Panamá, y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.

- Ing. José Roberto Quijano Durán GERENTE ALQUILER Y VENTA DE EQUIPO
Ver sección de Directores y Dignatarios
Está a cargo de la actividad de alquiler y venta de maquinaria y equipos. Además, es responsable de la sección industrial que se encarga de la manufactura de productos requeridos en el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.
- Lic. Raúl de la Barrera GERENTE DE CRÈDITO Y COBRO
Panameño
Licenciado en Finanzas
Universidad Santa María la Antigua (USMA)
Coordina el otorgamiento de los créditos y el cobro de las cuentas de todas las unidades de negocios
Está a cargo de la administración y desarrollo de las actividades de la Central de Prestamos INCASA.
- Lic. Aída Michelle de Maduro GERENTE CENTROS COMERCIALES/PANEXPORT
Panameña
Licenciada en Administración de Empresas
Maestría en Administración de Empresas
Mankato State University, Minnesota, U.S.A
Está a cargo de la promoción, alquiler y administración de los centros comerciales propiedad de UNESA, y de las galeras de la zona procesadora para la exportación de Ojo de Agua (PANEXPORT).
- Lic. Eric Herrera GERENTE ADMINISTRATIVO
Panameño
Licenciado en Contabilidad
Universidad de Panamá
Contador Público Autorizado
Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.
- Lic. Víctor I. Espinosa GERENTE FINANCIERO
Panameño
Licenciado en Finanzas, USMA
Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.
Maestría Administración de Negocios.
Universidad Latina de Panamá
Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.
- Arq. José Raúl Varela GERENTE DE COMPRAS
Panameño
Arquitecto
Universidad de Panamá

Licenciado en Turismo, ULACIT

Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, repuestos, y servicios, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.

Licda. Martha Rodriguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

Panameña

Maestría en desarrollo del Recurso Humano University of Louisville/
Panamá.

Licenciada en Psicología

Universidad Santa María la Antigua.

Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal requerido por las diferentes unidades de negocios del grupo UNESA.

Lic. Mónica Quijano de Martínez

GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS

Panameña

Licenciada en Arte y Diseño

Hood College, Maryland

Se encarga de la decoración de las casas modelos y de la programación y desarrollo de eventos en nuestros proyectos de viviendas.

Lic. Arisema de González

GERENTE DE SISTEMAS

Panameña

Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas

Universidad Santa María La Antigua

Es la persona responsable del Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.

Licda. Paola Ochy

GERENTE DE MARCADEO

Panameña

Licenciada en Mercadotecnia

Universidad Santa María La Antigua

Diplomado Habilidades Gerenciales- Universidad San Diego, Cal, USA

Coordina las actividades de publicidad, promoción, mercadeo e imagen de las empresas del Grupo

Licda. Melanie Z. Liao

GERENTE DE MANTENIMIENTO

Panameña

Lic. en Ingeniería Electromecánica

Universidad Tecnológica de Panamá

Es la persona responsable del Departamento encargado de darle mantenimiento y soporte a los equipos de las diferentes unidades de la empresa.

Licda. Kristy A. Grau G.

OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Panameña

Lic. en Ingeniería Industrial

Universidad Tecnológica de Panamá

Maestría en Dirección de Negocios
Universidad Tecnológica de Panamá

Es la persona encargada de asegurar el cumplimiento de las normas, controles y reportes requeridos por la Ley 23, de 27 de abril de 2015, referente al blanqueo de capitales; financiamiento del terrorismo; y proliferación de armas de destrucción masiva..

AUDITORES:

KPMG
Apartado Postal 0816-1089
Panamá 5, R. de Panamá.
Teléfono: 263-5677
Telefax: 263-9852
Internet: www.kpmg.com.pa
Socio a cargo: Julio Lasso

COMPENSACIONES:

Durante el año 2016 se pagaron a los Directores de SUCASA (viviendas) la suma de B/. 15,000 en concepto de dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva. La dieta por reunión asciende a la suma de B/.500, y se realiza una reunión trimensual a menos que se presente una situación imprevista que afecte a la empresa, y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. Además, durante el año 2016 se pagaron dietas por B/. 5,000 en Hoteles del Caribe, S.A. (hotelería), y por B/. 15,500 en Caribbean Franchise Development Corp (restaurantes).

A los ejecutivos se les pagó en el año 2016 la suma de B/. 1,559,689, como salarios, gastos de representación, bonificaciones, y otras participaciones. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo.

EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre del año 2016 contábamos con 1,157 colaboradores. De este total 103 trabajan en la administración; 368 trabajan en los restaurantes; 240 en los Hoteles; 79 en alquiler y venta de equipo; 44 en financiamientos; 61 en venta de viviendas; 14 en mantenimiento de áreas verdes y edificios; y 248 en administración de proyectos de construcción. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

IV. ACCIONISTAS COMUNES TIPO A

ACCIONISTAS TIPO A GRUPO DE ACCIONES	ACCIONES NUMERO	%	ACCIONISTAS NUMERO	%
1 a 500	18,289	0.35	90	42.25
501 a 1,000	13,123	0.25	16	7.51
1,001 a 2,000	46,041	0.89	30	14.08
2,001 a 5,000	74,982	1.45	25	11.74
5,001 a 30,000	368,025	7.10	35	16.43
30,001 a 2,000,000	2,256,543	43.54	16	7.51



2,000,001 a 2,500,000	2,405,381	46.42	1	0.48
TOTALES	5,182,384	100	213	100

V. PARTES RELACIONADAS:

UNESA es dueña del 50% de las acciones comunes de la empresa Agroganadera Río Caimito, S.A. la cual se dedica a actividades ganaderas y a la venta de tierras en el sector de Puerto Caimito, Distrito de la Chorrera.

VI. TRATAMIENTO FISCAL:

De conformidad con el artículo 44 del Decreto de Gabinete No.247, del 16 de julio de 1970, tal como quedó reformado por el Decreto de Gabinete No.30, del 24 de febrero de 1972 y o la Ley # 31 del 30 de diciembre de 1991 para efectos del Impuesto sobre la Renta, de Dividendos y Complementario, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de bonos, acciones, y demás valores emitidos por personas registradas en la Comisión Nacional de Valores. La empresa Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA), y su subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. están registradas en la Comisión Nacional de Valores. Los Valores Comerciales Negociables emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y los bonos corporativos emitidos por dicha empresa que fueron vendidos a través de la bolsa de valores, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

De conformidad con el artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por medio del cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que resulten de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre y cuando dicha enajenación se dé a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Igualmente ocurre con los intereses ganados por Bonos registrados en la Comisión Nacional de Valores y que fueron colocados inicialmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado. No obstante lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 701 (c) del código Fiscal. en el caso de ganancias obtenidas por la enajenación de valores, en donde dicha enajenación no se realice a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará un impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del 10%. Según la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, si los bonos no fueron colocados originalmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, los intereses que paguen a los tenedores causará un impuesto sobre la renta del 5% el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

1. Acciones

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones comunes Tipo A.	5,129,939	B/. 34.50	B/. 176,982,896

Tipo A.

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
 Tipo B 480,000 B/. 34.75 B/. 16,680,000
 Acciones comunes tipo B, sin valor nominal y sin derecho a voto.
 Número autorizado de acciones: 3,000,000.*
 Numero de acciones emitidas: 480,000
 Acciones preferidas, sin valor nominal y sin derecho a voto.
 Numero autorizado de acciones: 1,000,000
 Numero de acciones emitidas. Ninguna

Notas:

* Mediante Resolución SMV No. 578-14, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores el 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.

2. Títulos de Deuda

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO EMITIDO	LISTADO BURSÁTIL
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)			
(1) Bonos Corporativos-Serie Única	17 Diciembre 2019	US\$. 40,000,000.	B.V.P.
(2) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B.V.P.
(3) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B.V.P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B.V.P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(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 2023	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 45,000,000.	B. V. P.

(1) Mediante la 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 estos bonos será el 17 de diciembre de 2019, y durante los dos primeros años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se abonará trimestralmente a capital. 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 garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de diciembre de 2016 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 9,746,099.99..

(2) El 30 de noviembre de 2006 la comisión Nacional de Valores, mediante resolución No. 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 dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Los bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a la tasa “LIBOR” para periodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual. Al 31 de diciembre de 2016 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,081,079.

(3) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN`s serán emitidos por la sociedad Urbanizadora

del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN`s que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre del año 2016 el valor total de los VCN`s emitidos y en circulación era de US\$. 2,700,000.

(4) El 22 de febrero de 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. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN`s privados. Cada serie de VCN`s que se emitan tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN`s en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2016 no teníamos en circulación VCN`s de esta emisión.

(5) 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. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN`s se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN`s fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2016 el monto de VCN`s en circulación sumaba US\$. 14,200,000.

(6) Mediante resolución No. 149-108, 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 determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN`s será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2016 teníamos VCN`s en circulación por un valor de US\$. 12,981,000.

(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 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 períodos 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 respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2016 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 17,670,732.14.

(8) Mediante resolución número 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., la emisión de Bonos Corporativos por un total de US\$ 10,000,000. Los bonos serán emitidos a un plazo de doce años contados a partir de su fecha de oferta y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia de tres años para el pago 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%, y a partir del tercer año devengarán intereses en base a la Tasa de Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los bonos están garantizados mediante un Fideicomiso sobre las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites de Amador. Además los bonos están respaldados por el crédito general del Emisor y las Fianzas Solidarias de las empresas subsidiarias del Grupo UNESA. Los fondos provenientes de la venta de los bonos se utilizaron para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Al 31 de diciembre de 2016 teníamos Bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 6,944,444.42

(9) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores, autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de una emisión de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de B/. 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 unas o más series de los bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizarán 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 cualquiera otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de diciembre de 2016 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 26,772,413.79.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Ventas totales	147,602,999.	131,176,483.	119,580,415.	123,883,910.	106,080,215.
Otros Ingresos de operaciones	6,030,957.	5,322,840.	7,681,287.	6,875,856.	4,817,944.
Margen Operativo (1)	19.71%	17.16%	17.64%	16.29%	12.70%
Gastos de Ventas, Generales y Administrativos	28,064,659.	27,981,198.	27,540,075.	26,235,334.	23,149,772.
Utilidad o Pérdida Neta (2)	30,285,203.	23,419,301.	22,442,270.	18,765,152.	12,329,675. (2)
Acciones emitidas					
y en circulación	5,609,939.	5,340,963.	5,129,939.	5,129,939.	5,128,021.
Utilidad o Pérdida por acción (2)	B/. 5.40	B/. 4.38	B/. 4.37	B/. 3.66	B/. 2.40 (2)
Depreciación y Amortización	9,584,110.	9,307,939	8,904,031.	8,713,915.	7,969,125.
Utilidades o Pérdidas no recurrentes	-----	-----	2,363,000.	1,467,580.	823,441.
BALANCE GENERAL	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Activo Circulante	131,172,411.	125,053,123.	104,551,991.	102,032,252.	96,900,181.
Activos Totales	372,506,127.	351,970,329.	318,901,351.	305,163,453.	299,248,898.
Pasivo Circulante	64,496,847.	77,286,594.	69,820,485.	67,538,219.	84,905,750.
Deuda a Largo Plazo	79,720,768.	75,909,781.	61,706,970.	67,479,069.	61,175,372.
Capital Pagado	26,987,732.	18,820,082.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas	164,999,594.	143,655,904.	127,821,418.	112,121,979.	97,779,834.
Total Patrimonio	228,288,512.	198,773,954.	176,931,286.	161,229,891.	146,886,066.
RAZONES FINANCIERAS	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Dividendo/ Acción	B/. 1.62	B/. 1.40	B/. 1.31.	B/. 0.86	B/. 0.76
Deuda Total/ Patrimonio	0.63	0.77	0.80	0.89	1.04
Capital de Trabajo	66,675,564.	47,766,529.	34,731,506.	34,494,033.	11,994,431.
Razón Corriente	2.03	1.62	1.50	1.51	1.14
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	11.75	9.08	7.91	5.73	4.52

NOTAS: (1) El margen operativo se afecta de acuerdo con la distribución de los ingresos entre las diferentes actividades productivas del Grupo las cuales operan con márgenes diferentes.

(2) Incluye utilidades extraordinarias, no recurrentes, por venta de terreno.

III. PARTE

INFORMES FINANCIEROS Refiérase a Estados Financieros Adjuntos

IV. PARTE

PRÁCTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

El Grupo UNESA lo conforman un grupo de empresas que fueron fundadas por el Ing. Guillermo E. Quijano Jr., la primera de ellas en el año de 1967. Desde sus inicios UNESA ha estado controlada por ese grupo familiar.

En agosto del año 1996 UNESA se convirtió en empresa pública al aprobar la Comisión Nacional de Valores la emisión y venta de 700,000 acciones comunes. Con la venta de estas acciones a través de la Bolsa de Valores, UNESA obtuvo recursos que utilizó para financiar el crecimiento de sus diferentes negocios, aprovechando un momento en que existía un mercado de valores accionario muy activo.

Desde el año 1996 han ocurrido situaciones, tanto a nivel nacional como internacional, que han producido pérdidas a inversionistas como resultado de prácticas inadecuadas y controles deficientes a lo interno de organizaciones corporativas de emisores de valores objeto de ofertas públicas. Esta situación ha resultado en una cada vez mayor reglamentación por parte de los entes correspondientes, con el fin de asegurar la confianza y transparencia en el manejo de las empresas públicas en beneficio de sus inversionistas.

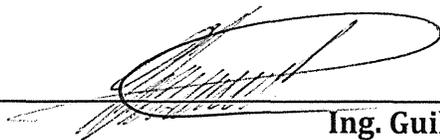
El día 11 de noviembre del año 2003, la Comisión Nacional de Valores aprobó el acuerdo número 12-2003, por medio del cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo para las empresas registradas en dicha comisión. La adopción de las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados por la Comisión Nacional de Valores es voluntaria. Sin embargo, los emisores registrados en la Comisión estamos obligados a revelar públicamente la adopción o no de las medidas recomendadas. Posteriormente en febrero del 2004, la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Panamá (BVP) aprobó la adopción de principios de revelación de prácticas de buen gobierno corporativo para los emisores inscritos.

Basado en lo requerido tanto por la Superintendencia (antes Comisión Nacional) de Valores como por la Bolsa de Valores de Panamá, procedemos a informar a nuestros inversionistas que nuestra empresa no ha implementado las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados en el acuerdo No. 12-2003 de la CNV. La implementación de dichas guías y principios representa la realización de una inversión importante para la empresa y un cambio en nuestra cultura corporativa. Mantenemos nuestro esquema tradicional de controles, procedimientos corporativos e información para nuestros inversionistas.

V. PARTE

DIVULGACIÓN

**ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA CONSULTA A TRAVÉS DEL INTERNET EN LA
PÁGINA "WEBB": www.unesa.com**



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente