



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

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2017

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

VALORES REGISTRADOS: Acciones comunes tipo A y tipo B de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA); Valores Comerciales Negociables (VCN's) y Bonos Corporativos de la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 302-5466

Fax 263-6547

E-Mail: vespinos@unesa.com

WEB SITE: 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:

Según información del Ministerio de Economía y Finanzas, el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento real estimado del 5% durante el año 2016. Estos resultados son positivos, pero menores a los proyectados originalmente. Según el MEF la desaceleración se debió a que durante el primer semestre del año 2016 se reflejó una baja en el tránsito por el Canal, y en el movimiento de carga y contenedores en el sistema Portuario Nacional, situación que se revirtió para finales de año.

Para el año 2017 el Fondo Monetario Internacional proyecta un crecimiento de 5.1% para la economía panameña, muy similar al del año anterior. Sin embargo, este crecimiento continuará siendo uno de los más altos de la región. Se estima que los motores que impulsarán el crecimiento económico durante el año 2017, serán las actividades relacionadas con el canal ampliado, y la inversión pública en los macro-proyectos anunciados por el Gobierno Nacional. Estas proyecciones económicas pudieran afectarse en la medida que se produzca una desaceleración en el comercio mundial, resultado de medidas proteccionistas que adopten los

países, lo cual afectarían los ingresos del Canal, y como resultado de esto también los del Gobierno. Además, el incremento de las tasas de intereses en los préstamos bancarios, y la apreciación real del dólar, pudieran desacelerar el crecimiento económico proyectado para el año 2017.

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

Al mes de marzo de 2017 el tránsito de barcos por el canal ampliado se incrementó 4% toneladas; los ingresos por peajes aumentaron en 16.6%; y el movimiento de contenedores en los puertos creció 15.1%, comparados con el año anterior; lo cual confirma que el crecimiento económico de el año 2017 está siendo impulsado por las actividades relacionadas con el canal ampliado.

Las proyecciones económicas para los próximos años se ven positivas. El crecimiento del Producto Interno Bruto será impulsado por la inversión privada, sobretodo en el sector energético con la construcción de una planta generadora eléctrica a base de gas natural; el desarrollo del Sector Logístico, resultado de la ampliación del canal; y por las inversiones que se proyectan en el sector minero. Además, 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 cuarto puente sobre el canal de Panamá; por los trabajos de ampliación que se realizan en el Aeropuerto de Tocumen; y por los proyectos de renovación urbana que se construyen en la ciudad de Colón.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento acumulado promedio del 5.25% al mes de febrero de 2017. Los resultados del IMAE son generalmente muy similares a los que refleja el Producto Interno Bruto Real, por lo que las mediciones del IMAE indican que el crecimiento económico del país se ha estado estabilizando.

Hasta el mes de febrero de 2017, la exportación de bienes panameños se había contraído en 2.1%. En el caso de los Servicios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon aumentaron en 23.6%, para esa misma fecha.

La importación de bienes aumentó en 3.9%, al mes de febrero de 2017. El saldo de los depósitos internos del sistema bancario aumentaron en 5.2%, y el saldo de los préstamos internos se incrementó en 8.1%, al mes de febrero de 2017. Sin embargo, el monto total de los préstamos nuevos, se ha estado reduciendo. Según informes de la Superintendencia de Bancos, el total de los préstamos otorgados durante el mes de enero del año 2017, se redujo en 8.8% al compararlos con los del año anterior.

El 92.20% de los ingresos del Grupo UNESA del primer trimestre del año 2017 correspondieron a actividades relacionadas con la construcción y el turismo, por lo que vamos a revisar cuales son las perspectivas económicas que se están presentando para dichas actividades. Las unidades que desarrollan negocios relacionados con estas actividades corresponden a la venta de viviendas; alquiler y venta de equipos; restaurantes; y hoteles.

Durante el año 2016 el sector Construcción representó el 16.5% del Producto Interno Bruto, superior al año anterior. Desde el año 2010 el aporte de la construcción en el crecimiento del PIB se ha estado incrementado anualmente, representando el 26.5% para el año 2016. La actividad de la construcción representó el 10% de de la población ocupada durante el año 2016, y el 73% de la Formación Bruta de Capital Fijo en el año 2015. Sin embargo, hay indicios de que su crecimiento se está desacelerando. Los permisos de construcción aprobados en el Distrito de Panamá han estado disminuyendo durante los últimos meses, igual que el valor de las construcciones residenciales. El monto de los prestamos nuevos para construcciones otorgados por los Bancos en el mes de enero de 2017, se redujeron en 17.3% al compararlos con los del año anterior.

A partir del primer trimestre del año 2016 se percibe una disminución en el ritmo de la venta de unidades de viviendas en el área metropolitana. Además, se han acumulado inventarios

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

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

El desempeño de la construcción puede beneficiarse en la medida que se ejecuten los proyectos que promueve el Gobierno Nacional. Al mes de febrero de 2017 el Ministerio de Obras Públicas estaba desarrollando 48 proyectos a nivel nacional, lo que representaba una inversión de B/. 1,286 millones de balboas.

Para el año 2017 se estima un incremento en la construcción de infraestructuras públicas, y una disminución en la construcción de proyectos comerciales y residenciales. Se espera que en el sector privado el dinamismo en la industria de la construcción se concentre en el desarrollo de nuevos proyectos de viviendas, de niveles económicos medios-bajos. Según las proyecciones presentadas por Acobir, sobre las perspectivas del sector inmobiliario hasta el año 2019, se estima que el 55.84% de la demanda corresponde a viviendas con valores de hasta B/. 50,000; y el 83% serán viviendas con precios menores de B/. 120,000. En la provincia de Panamá el 50.87% de la demanda se concentra en el área metropolitana; el 21.42% en Arraiján; el 20.83% en el distrito de San Miguelito; y el 7.33% en La Chorrera:

El ritmo de crecimiento de la industria de la construcción pudiera afectarse negativamente de incrementarse la desaceleración económica, y también por demoras del Gobierno Nacional en el desarrollo de sus proyectos de infraestructuras públicas. Además, una de las grandes amenazas que tiene el sector construcción lo ocasiona la gran cantidad de trámites, permisos, 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 marzo de 2017 sumaron B/. 343.6 millones, lo cual representó una disminución de 4.6% sobre el mismo periodo del año anterior. Al mes de febrero de 2017 la producción acumulada de concreto fue de 117,048 metros cúbicos, lo cual representó una reducción de 37.9%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de febrero de 2017 se habían producido 276.1 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando un aumento de 0.4% sobre lo producido a esa misma fecha del año anterior. Debemos resaltar que la producción de concreto y cemento reflejan el consumo de estos productos en las construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción indican las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro.

El sector turismo, que refleja las actividades de hoteles y restaurantes, representó el 2.6% del Producto Interno Bruto en el 2016, y tuvo un crecimiento estimado de 2.2% durante ese año. El número de visitantes que llega al país ha disminuido, pero los gastos realizados por ellos han

continuado aumentando, pero a un ritmo más bajo que en los últimos años. Al mes de diciembre de 2016 habían entrado al país 2,432,641 visitantes, representando una disminución de 4.6%, sobre igual periodo del año anterior. Es importante destacar que 2016 es el primer año en una década, en que la entrada de turistas disminuyó. Al mes de noviembre de 2016, el gasto turístico ascendió a B/. 3,954,496,000, reflejando un incremento del 4.8 % sobre lo gastado el año anterior.

La rentabilidad de los hoteles se ha visto afectada negativamente por el exceso de habitaciones disponibles en el mercado, y por la reducción en la llegada de visitantes. La ocupación hotelera en la ciudad de Panamá fue de 45% para finales del año 2016, el punto más bajo de los últimos 14 años. Se estima que, a nivel nacional, la ocupación de los hoteles con más de 100 habitaciones fue del 47%, mientras que en el caso de los hoteles más pequeños la ocupación fue de 38%, al cierre del año 2016. Para tratar de mantener sus niveles de ocupación los hoteles han reducido sus tarifas, lo cual ha resultado que sus utilidades disminuyeran en más del 20% a partir del año 2012. Además, para mantener su punto de equilibrio financiero, los hoteles han hecho recortes en sus gastos de personal, y en la compra de bienes y servicios.

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

El pasado 2 de agosto de 2016, la Autoridad de Turismo de Panamá procedió a la contratación, con de la agencia estadounidense VMI, de la nueva campaña de promoción internacional para los próximos 24 meses. La nueva campaña se inició en el mes de enero de 2017, y el valor de la campaña es de B/. 20 millones, de los cuales el 70% de los fondos se invertirán en medios digitales. La promoción se enfocará principalmente en los mercados de Estados Unidos y Canadá, y en menor escala en seis países Europeos: España, Alemania, Francia, Italia, Países Bajos y Polonia. Se proyecta que los resultados positivos de la campaña comenzaran a reflejarse a partir del segundo semestre del año 2017, y se espera que la entrada de visitantes aumente en 10% para lograr la meta de 3 millones de turistas proyectada por la ATP para el año 2019. Además, la próxima terminación del Centro de Convenciones que se construye en Amador, debe tener un impacto muy positivo en la llegada de visitantes a corto y mediano plazo. Sin embargo la Asociación Panameña de Operadores Turismo advierte que: además de la campaña publicitaria, se requiere definir una estrategia turística para el país; y de no hacerlo la entrada de visitantes pudiera continuar reduciéndose.

Al mes de octubre del año 2016 la ocupación en los hoteles de primera se redujo en 7.9%, al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda la ocupación disminuyó en 17.7%. 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 primer trimestre del año 2017 sumaron B/. 32,148,280, lo cual representó una disminución de 20.36% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 40,367,530. Los ingresos trimestrales fluctúan durante el año dependiendo de los resultados de las diferentes unidades de negocios, algunas de las cuales tienen ciclos operativos diferentes. En el caso de la venta de viviendas, generalmente las entregas son menores a inicios de año, resultado del desarrollo del ciclo de construcción que durante la estación seca se concentra en realizar los trabajos de movimiento de tierra, y en la construcción de los sistemas de alcantarillados y calles. A medida que avanza el año se adelantan los trabajos relacionados con la construcción y terminación de las viviendas. Además, de la

reducción en los ingresos por la entrega de viviendas, los de los restaurantes también disminuyeron al compararlos con los del trimestre anterior, que tradicionalmente es la época de mejores ingresos considerando las celebraciones del día de la madre, navidad, y año nuevo.

Durante el primer trimestre del año 2017 los ingresos de las unidades de Ventas y Alquiler de Equipos; Hoteles; Locales Comerciales; y Financiamientos, aumentaron al compararlos con los del trimestre anterior. Los ingresos de la Zona Procesadora fueron muy similares, mientras que los de los Restaurantes, y Viviendas, disminuyeron durante el primer trimestre de 2017. En el caso de la unidad de vivienda, los ingresos corresponden a las casas que fueron entregadas durante el primer trimestre, aunque habían sido vendidas con anterioridad.

Las utilidades netas correspondientes al primer trimestre del año 2017 sumaron B/. 6,987,174, lo cual representó una disminución de 7.89% sobre las del trimestre anterior, que fueron de B/.7,585,325. Durante el primer trimestre del año 2017 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por la Zona Procesadora; Locales Comerciales; Restaurantes; y Financiamientos. Las unidades de Alquiler y Venta de Equipos; y los Hoteles; reflejaron pérdidas en sus operaciones durante el primer trimestre del año 2017.

Al 31 de marzo de 2017 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 21.73% de los ingresos totales, superior al trimestre anterior que fueron el 18.79%. 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 primer trimestre del año 2017 ascendieron a B/. 21,642,570 lo cual representó una disminución de 31.1% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 31,542,234. 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.

La venta de viviendas representó el 67.32% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2017.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas al 31 de marzo de 2017, ascendieron a B/. 6,430,275, lo cual representó una disminución del 12.65% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 7,361,749. El margen de utilidad neta durante el primer trimestre del año 2017 fue de 29.71%, superior a la del trimestre anterior que fue de 23.34% 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 primer trimestre del año 2017 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.6,430,275) representó el 92.03% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/.6,987,174).

RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes, correspondientes al primer trimestre del año 2017 ascendieron a la suma de B/. 3,782,393, representando una disminución de 13.62% al compararlos con los del trimestre anterior, que sumaron B/ 4,378,789. Si bien es cierto los

ingresos de los restaurantes durante el primer trimestre, tradicionalmente son menores a los del resto del año, los del año 2017 fueron menores en 4.52% a los de igual periodo del año anterior. Esto se debe en parte, a que hay situaciones que se están dando en el mercado, que han afectado los ingresos de nuestros restaurantes. Se estima que los ingresos promedio de los restaurantes ubicados en la ciudad de Panamá se han reducido en 25%, resultado del exceso de restaurantes nuevos que se han abierto; la desaceleración económica del país; la reducción de turistas; y el incremento en la inseguridad. A pesar de estas situaciones, en el caso de nuestros restaurantes Friday's, hemos logrado mantener a nuestros huéspedes habituales, aunque notamos que nos visitan con menos frecuencia.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 11.77% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2017.

Durante el primer trimestre del año 2017 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/. 91,297, lo cual representó una disminución de 66.37% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/. 271,499. Si comparamos las ganancias del primer trimestre del 2017 con las de igual periodo del año anterior, vemos que se redujeron en 63.97%. Las utilidades disminuyeron debido a la reducción de los ingresos, y por ciertas acciones que se implementaron para evitar mayores caídas en los ingresos. Tuvimos que bajar nuestros precios, e incrementar nuestras ofertas de nuevos platos, a fin de mantener y aumentar la clientela. Esta estrategia, obtuvo resultados positivos, pero incrementó nuestro costo de alimentos, lo cual afectó nuestros márgenes de rentabilidad. Además, durante el primer trimestre de 2017, especialmente en el mes de marzo, se produjeron fluctuaciones en el voltaje eléctrico, y dos apagones importantes, que afectaron algunos equipos de nuestros restaurantes. Resultado de estas situaciones, nuestros gastos de mantenimiento y reparaciones aumentaron durante e primer trimestre.

Las ganancias de los restaurantes representaron el 1.31% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2017. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 2.41% de sus ingresos durante el primer trimestre, menor al trimestre anterior que fue del 6.2%.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el primer trimestre del año 2017 fueron de B/.2, 508,747, lo cual representó un incremento de 28.54%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/.1,951,741. Es importante destacar que el turismo es una actividad cíclica, y que el primer trimestre es tradicionalmente el mejor del año. Sin embargo, los ingresos de nuestros hoteles reflejan que la situación del mercado turístico se continúa deteriorando. Para lograr los ingresos del primer trimestre de 2017, tuvimos que reducir las tarifas de nuestros hoteles por debajo de las que teníamos igual periodo del año anterior. A pesar de esto, la ocupación de nuestros Hoteles ubicados en la ciudad de Panamá disminuyó el primer trimestre 2017, comparados con igual periodo del año anterior. Solo en el Hotel de Playa Tortuga, ubicado en Isla Colón de Bocas del Toro, la ocupación se mantuvo igual. Si comparamos los ingresos de nuestros Hoteles del primer trimestre del año 2017, comparados con los del año anterior, estos se redujeron en 17.86%.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 69% durante el primer trimestre del 2017, un incremento de 12% sobre la del trimestre anterior que fue de 57%, pero una reducción del 18% sobre la ocupación del primer trimestre del año 2016. La tarifa promedio para el primer trimestre de 2017 fue de B/.79.98, levemente más alta que la del trimestre anterior, pero inferior a la del primer trimestre del año 2016, que fue de B/. 84.50. En el hotel ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el primer trimestre de 2017 fue del 71%, reflejando un incremento de 15% al compararla con la del trimestre anterior que fue del 56%, y una reducción de 2% al compararla con la del primer trimestre del año anterior.

La tarifa promedio fue de B/.68.61 para el primer trimestre de 2017, inferior a la del trimestre anterior, y menor a la del primer trimestre del año 2016, que fue de B/. 71.76. En el Hotel “Playa Tortuga”, ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el primer trimestre 2017 fue del 65%, reflejando un aumento de 24% sobre la del trimestre anterior que fue del 41%, y se mantuvo igual a la del primer trimestre del año 2016. La tarifa promedio de ese hotel durante el primer trimestre de 2017 fue de B/.89.48, superior a la del trimestre anterior, pero menor a la del primer trimestre del año 2016, que fue de B/. 95.36. Es conveniente mencionar que la ocupación del hotel de Bocas del Toro es la que más se afecta dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 7.8% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2017.

La actividad hotelera reflejó una pérdida de B/.231,796 durante el primer trimestre del año 2017, comparado con la del trimestre anterior que fue de B/. 803,083. Si bien las pérdidas del primer trimestre se redujeron al compararlas con el trimestre anterior, el año pasado durante ese mismo periodo tuvimos una utilidad de B/. 138,022, lo cual nos reafirma que la actividad continúa deteriorándose. Solo el Hotel de Bocas del Toro reflejó utilidades en el primer trimestre de 2017, mientras que el resto, ubicados en la ciudad de Panamá, tuvieron pérdidas afectados sobre todo por la reducción en las tarifas.

Las pérdidas reflejadas por los hoteles representaron el 3.32 % de las utilidades netas del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2017.

Durante el primer trimestre del año 2017 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 9.24%, inferior al del trimestre anterior que fue de 41.15%.

ALQUILER Y VENTA DE EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al primer trimestre del año 2017 sumaron B/. 1,708,449, lo cual reflejó un incremento de 71.74% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 994,773. Desde el año pasado hemos estado implementando un proceso de reorganización administrativa y estratégica en COAMCO, considerando las realidades que se presentan en el mercado de alquiler y ventas de equipo: baja demanda y exceso de oferta. Hemos reducido la operación, concentrándonos en la venta de equipos, y estamos impulsando la fabricación de algunos productos y artículos requeridos en nuestra actividad de construcción de viviendas; tales como, puertas y carriolas. Con esta nueva estrategia proyectamos ir reduciendo las pérdidas de COAMCO, y mejorando los márgenes de rentabilidad de las viviendas que construimos.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 5.31% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2017.

Durante el primer trimestre del año 2017 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una pérdida de B/. 233,360, menor a la registrada durante el trimestre anterior, que fue de B/. 745,456. Es importante indicar que durante el cuarto trimestre del año 2016, se registraron costos adicionales relacionados con los cierres de las sucursales de David y Santiago, y la liquidación del personal. Sin embargo, la pérdida reflejada en el primer trimestre del año 2017, también fue menor a la del mismo periodo del año anterior (B/. 316,641), lo cual refleja una tendencia positiva en la operación.

Las pérdidas reportadas por la unidad de Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 3.34% de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre de 2017.

Durante el primer trimestre de 2017 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen negativo neto de 13.66%, inferior al trimestre anterior que representó el 74.94% de sus ingresos.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses, y comisiones en financiamientos otorgados, durante el primer trimestre del año 2017 fueron de B/.495,856, reflejando un incremento de 12.63% sobre los del trimestre anterior, que ascendieron a B/.440,235. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de los préstamos que se hacen trimestralmente, y las tasas de intereses y comisiones que se cobran.

Al 31 de marzo de 2017 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/. 18,929,934, lo cual representó un incremento de 2.94% sobre el saldo del trimestre anterior, que era de B/. 18,292,407. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones. Al finalizar el primer trimestre del año 2017, el 50.9% de la cartera correspondía a préstamos personales y el 49.1% a hipotecas. La morosidad reflejada en la cartera total era del 4.84% al 31 de marzo de 2017.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.54% de los ingresos totales del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2017.

Durante el primer trimestre del año 2017 la actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/. 68,187, lo cual representó una reducción de 52.26% al compararlas con la del trimestre anterior, que fueron de B/. 142,834. Es pertinente mencionar que las utilidades del primer trimestre fueron afectadas por gastos y costos no recurrentes, relacionados con la instalación y promoción, de una nueva sucursal de la Financiera que se abrió en la ciudad de Santiago el pasado 18 de marzo. Para mantener el crecimiento en sus carteras de préstamos, la financiera ha implementado la estrategia de abrir nuevas sucursales en algunas ciudades del interior del país. En la actualidad INCASA tiene sucursales en Penonomé, Chitré, y Santiago. Y se tiene proyectado, la apertura de una nueva sucursal en la ciudad de David.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al primer trimestre del año 2017, representaron el 0.976 % de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 13.75% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2017, menor al trimestre anterior que fue del 32.44%.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al primer trimestre del año 2017 sumaron B/. 464,510, lo cual representó una pequeña reducción del 1.28% sobre los del trimestre anterior, que fueron de B/.470,547. Los ingresos se afectan por variaciones en los cánones de arrendamiento que se cobran a los clientes, y por los niveles de ocupación de las galeras. Actualmente contamos con 16 galeras disponibles para alquilar, que representan 21,991 metros cuadrados, las cuales se encuentran ocupadas por 20 empresas. Al 31 de marzo de 2017 manteníamos una ocupación del 100% en PANEXPORT.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.44%% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2017.

La utilidad neta realizada durante el primer trimestre del año 2017 fue de B/. 282,791, lo que representó una reducción de 4.94%, al compararla con la del trimestre anterior que sumó B/. 297,502. 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 4.05% de las ganancias totales del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2017. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 60.88% de sus ingresos del primer trimestre, menores a las del trimestre anterior, que fueron del 63.22%. /

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al primer trimestre del año 2017 sumaron B/. 769,342, lo cual significó un incremento de 20.69% sobre los del trimestre anterior que fueron de B/.637,439. Los ingresos se han incrementado a partir del tercer trimestre de 2016, resultado del alquiler de los nuevos locales del Centro Comercial de Plaza del Lago, que se terminó de construir en el mes de julio de 2016. El nuevo Centro Comercial Plaza del Lago, tiene un área disponible para alquilar de 12,437.78 metros cuadrados, de los cuales el 50% estaban ocupados al 31 de marzo de 2017. Se espera que el resto de los locales disponibles, se vayan alquilando durante el resto del año 2017. Los ingresos reflejan el porcentaje de ocupación, y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. El área total de locales que teníamos disponibles para alquilar al 31 de marzo de 2017 era de 42,980.97 metros cuadrados, de los cuales manteníamos un porcentaje de ocupación del 84.6%. Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 2.39 % del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2017.

Durante el primer trimestre del año 2017 la operación de nuestra unidad de Centros Comerciales reflejó una ganancia de B/. 128,944, mientras que durante el trimestre anterior tuvo una pérdida de B/. 117,035. La pérdida obtenida durante el cuarto trimestre del año 2016 se debió al incremento de los costos y gastos relacionados con la apertura del nuevo Centro Comercial de Plaza del Lago. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento de nuestros locales; por los costos financieros de las instalaciones; y los gastos de mantenimiento.

Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 1.85% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2017. Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 16.76% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2017, mientras que durante el trimestre anterior la pérdida representó el 18.36% de los ingresos.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/17	31/12/16	30/09/16	30/06/16
Ventas de Viviendas	21, 642,570	31, 542,234	31, 896,674	28, 845,278
Ventas de Restaurantes	3, 782,393	4, 378,789	4, 353,860	4, 265,298
Alquiler y Venta de Equipos	1, 708,449	994,773	1, 889,267	1, 868,389
Servicios de Hoteles	2, 508,747	1, 951,741	2, 079,411	1, 953,352
Alquiler de Locales Comerciales	769,342	637,439	551,531	555,337
Alquiler de Zona Procesadora	464,510	470,547	441,046	449,923
Intereses en Financiamientos	495,856	440,235	486,092	438,991

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/17	31/12/16	30/09/16	30/06/16
Viviendas	6, 430,275	7, 361,749	8, 718,921	7, 489,131
Restaurantes	91,297	271,499	231,454	284,925
Equipos	(233,360)	(745,456)	(468,050)	(315,947)
Hoteles	(231,796)	(803,083)	(597,763)	(698,397)
Locales Comerciales	128,944	(117,035)	142,755	186,061
Zona Procesadora	282,791	297,502	250,341	280,943
Financiamientos	68,187	142,834	68,216	124,640

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	480,000	B/.33.40	B/. 16,032,000

Acciones comunes nominativas tipo A, sin valor nominal y con derecho a voto.
 Número autorizado de acciones: 6,000,000.
 Número de acciones emitidas: 5,182,384.
 Número de acciones en tesorería: 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: 480,000.

Acciones preferidas, sin valor nominal y sin derecho a voto.
 Número autorizado de acciones: 1,000,000.
 Número de acciones emitidas: ninguna

Nota:

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

TITULOS DE DEUDA

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

- (1) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$ 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres meses más un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. A1 31 de marzo de 2017 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 10,131,681.

- (2) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. en base a sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de intereses; y el plazo de vencimiento. Al 31 de marzo de 2017 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 2,700,000.
- (3) El 22 de febrero 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. para sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada Serie. Al 31 de marzo de 2017 no teníamos VCN's emitidos.
- (4) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de marzo de 2017 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 14,200,000.
- (5) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR más un margen de 2.5% revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de los bonos será el 17 de diciembre de 2019 y durante los primeros dos años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se harán abonos a capital trimestralmente. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que actualmente garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de marzo de 2017 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 8,933,925.
- (6) Mediante resolución No. 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según lo determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital será de 360 días. Al 31 de marzo de 2017 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 12,106,000.
- (7) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 20,000,000. Los

Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y para la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer periodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para garantizar una o más series. Al 31 de marzo de 2017 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 17,110,429.

- (8) Mediante resolución No. 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 10,000,000. Los Bonos fueron emitidos para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Los Bonos serán emitidos a un plazo de hasta doce años a partir de la fecha de oferta, y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia para el pago de capital. Vencido ese término los Bonos serán pagados mediante treinta y seis abonos trimestrales consecutivos iguales a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer año los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los Bonos están respaldados por un Fideicomiso que incluye las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Además, los Bonos están respaldados por el crédito del emisor y la fianza de las empresas afiliadas del Grupo UNESA. Al 31 de marzo de 2017 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 6,666,667.

(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; galerías para la zona procesadora; y para financiar cualquier otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de marzo de 2017 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 22, 072,414.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/03/17	31/12/16	30/09/16	30/06/16
Total de Ingresos	32, 148,280	40, 367,530	41, 838,605	38, 387,432
Ventas totales.	29, 644,999	38, 880,860	40, 222,970	36, 940,786
Margen operativo.	21.73%	18.79%	21.10%	20.10%
Gastos Generales	6, 998,852	7, 403,161	7, 008,110	6, 783,040

y Administrativos.				
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto	7, 541,470	8, 784,461	9, 701,398	8, 353,435
Utilidad o pérdida neta Acciones Emitidas (Tipo A+B)	6, 987,174	7, 585,325	8, 826,080	7, 714,893
Utilidad o Pérdida por Acción.	5, 662,384	5, 662,384	5, 632,384	5, 479,887
Depreciación y Amortización	B/. 1.25	B/. 1.34	B/. 1.57	B/. 1.41
	2, 308,213	2, 409,074	2, 323,002	2, 357,698
BALANCE GENERAL	31/03/17	31/12/16	30/09/16	30/06/16
Activo Circulante	124, 744,771	131,172,411	117, 192,498	106, 220,819
Activos Totales	365,947,049	372, 506,127	380, 030,721	375, 396,950
Pasivo Circulante	60,716,925	64,496,847	65, 905,080	80, 303,370
Deuda a Largo Plazo	71,923,436	79,720,768	86, 207,862	76, 666,305
Capital Pagado	26, 987,732	26, 987,732	25, 982,732	22,930.571
Utilidades Retenidas	170, 015,636	164, 999,594	160, 222,997	154, 161,745
Patrimonio Total	233, 306,688	228, 288,512	222, 506,540	213, 393,197
RAZONES FINANCIERAS	31/03/17	31/12/16	30/09/16	30/06/16
Dividendo/ Acción.	B/. 0.35	B/. 0.50	B/. 0.50	B/. 0.35
Deuda total/ Patrimonio.	0.57	0.63	0.71	0.76
Capital de Trabajo.	64, 077,346	50, 572,078	51, 287,418	25, 917,449
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	11.63	12.32	12.06	10.87

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

INFORMACIÓN RELEVANTE:

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

Según la Ley No. 28, de 8 de mayo de 2012, se estableció la exoneración por 20 años del impuesto de inmueble en las mejoras declaradas en viviendas con valores de hasta B/. 120,000. Si el valor de las mejoras declaradas en las viviendas es de entre B/. 120,000 y hasta B/. 300,000 se les exonera del pago de impuestos de inmuebles hasta por 10 años. En el caso de que las mejoras declaradas en las viviendas sea superior a los B/. 300,000 la exoneración del impuesto de inmuebles será por 5 años. Esta tabla se aplicará para mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de enero de 2012.


Mediante el Decreto Ejecutivo número 393, de 16 de diciembre de 2014, se creó un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV), por medio del cual el estado puede otorgar un aporte de hasta B/. 10,000 por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no

exceda la suma de B/. 50,000, sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción. Podrán aplicar a los beneficios de este programa personas o familias de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. En el mencionado decreto se estableció también el código de Zona Residencial Bono Solidario (RBS), mediante el cual se definen las características mínimas que deben tener las viviendas para acogerse a los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda. El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019. El Decreto Ejecutivo número 393, deroga el número 55 y el número 57.

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

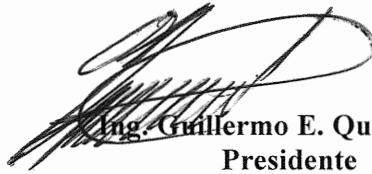
Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, están amparadas bajo la ley No. 32 de 5 de abril de 2011, por medio de la cual se establece un régimen especial, integral, y simplificado para el establecimiento y operación de Zonas Francas, mediante la cual se exoneran a las empresas 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 ADJUNTOS**

**ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE
DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 25 DE MAYO DE 2017.**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Quijano Jr.', is positioned above the printed name and title.

**Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente**