



UNESA[®]

Unión Nacional de Empresas, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
FORMULARIO IN-A
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: Acciones comunes 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 2011 la actividad de venta de viviendas representó el 59.53% del total de los ingresos de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2011, el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 135,962,000. y los pasivos acumulados a esa fecha sumaban B/. 47,608,000.

Centro 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 20,096 metros cuadrados, y con un porcentaje de ocupación de 98.7% al

31 de diciembre del 2011. En el año 2011 los ingresos por los alquileres de los Locales Comerciales representaron el 1.43% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2011 el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 11,331,000. y los pasivos sumaban B/. 3,430,000.

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 2005, se han otorgado financiamientos comerciales para clientes que compran equipos a COAMCO, y para finales del año 2010 se estructuró una nueva sección para promover el otorgamiento de préstamos hipotecarios. Actualmente la financiera opera cinco sucursales en la ciudad de Panamá y sus alrededores, además de una ubicada en la ciudad la Chorrera. En el año 2011 los ingresos por financiamientos representaron el 1.09% de los de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2011 el total de activos de dicha actividad era de B/. 7,817,000. y los pasivos sumaban B/. 355,000.

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 otorga la ley número 25 del 30 de noviembre de 1992. PANEXPORT inició operaciones en el año de 1995 y hasta la fecha se han construido trece galeras, con un área total de 19,071 metros cuadrados, las cuales se alquilan a empresas que se dedican al ensamblaje o procesamiento de productos para la exportación. Al 31 de diciembre del 2011 el porcentaje de ocupación en PANEXPORT era del 100%. En el año 2011 los ingresos totales de la Zona Procesadora para la Exportación de Ojo de Agua representaron el 1.076% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2011 el total de los activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 6,304,000. y los pasivos sumaban B/. 1,707,000.

Venta y Alquiler de Equipos de Construcción

COAMCO, que actualmente opera bajo la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. 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. En el año 2011 los ingresos correspondientes a alquiler y venta de equipos representaron el 17.43% del total de los ingresos de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2011 el total de activos que se reflejaban en dicha actividad eran de B/. 17,430,000. y los pasivos sumaban B/. 17,298,000.

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.

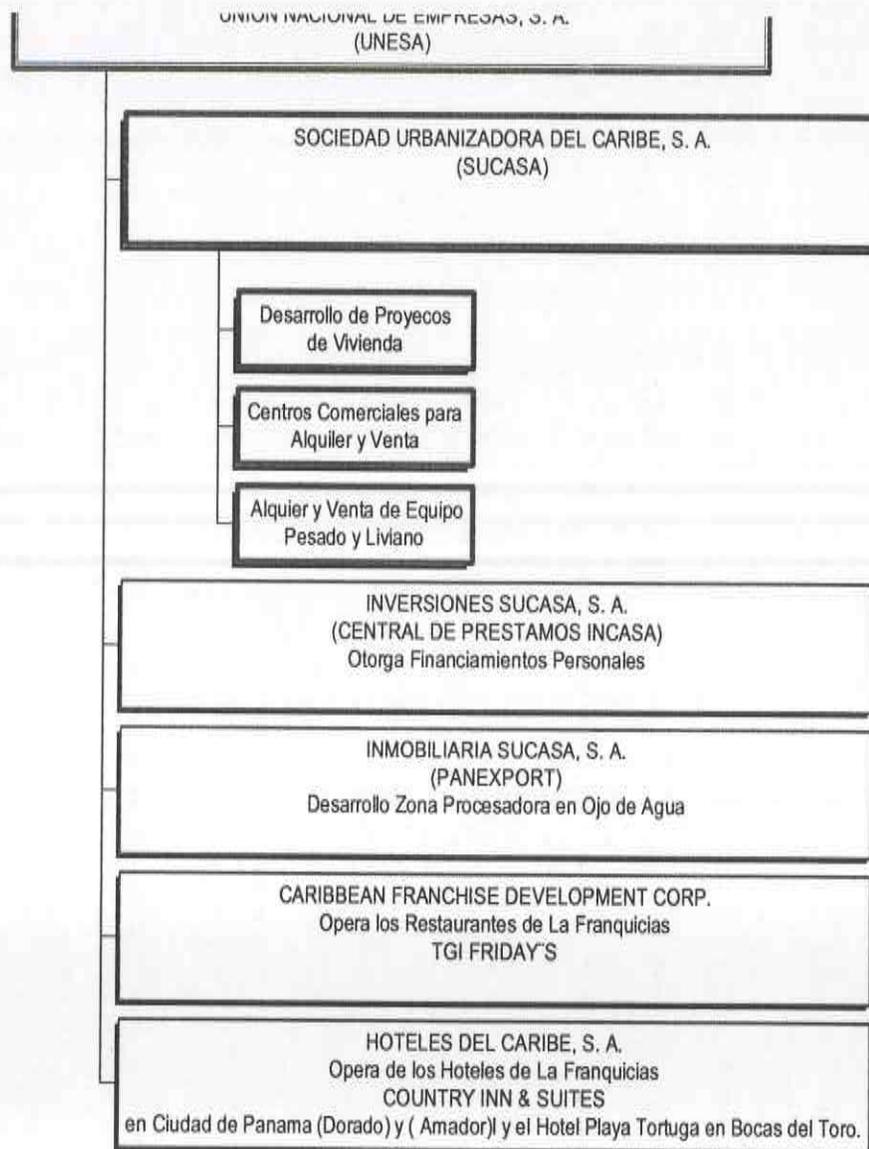
En julio de 1995 inició operaciones el primer restaurante Friday's ubicado en el sector de Marbella del barrio de Bellavista. En septiembre de 1997 abrió sus puertas el segundo ubicado en el sector de El Dorado. En agosto del año 2001 abrimos en Amador el tercer restaurante Friday's. En Febrero del año 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.

En el año 2011 adelantamos negociaciones con los representantes de "Rosa Mexicano", que es una franquicia norteamericana que opera en dicho país restaurantes de comida mejicana selecta. El día 20 de enero del año 2012 inauguramos el primer restaurante "Rosa Mexicano" en Panamá, ubicado en el sector de Marbella, convirtiéndose en el primero que se instala fuera de los Estados Unidos.

Durante el año 2011 los ingresos de los restaurantes representaron el 10.70% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2011 el total de los activos reflejados en esta actividad eran de B/. 13,930,000. y los pasivos sumaban B/. 7,770.000.

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 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 2011 los ingresos de los hoteles representaron el 8.205% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2011 el total de los activos reflejados en esta actividad era de B/. 28,948,000. y los pasivos sumaban B/. 14,808,000. ↗



D. Estructura Organizativa

E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos del Grupo UNESA tenían un valor de B/.71.59 millones al 31 de diciembre de 2011, lo cual representó un incremento del 19.44% sobre lo que reflejamos en diciembre 2010, que sumaba B/.59.94 millones. El incremento en los valores de nuestras propiedades y equipos durante el año 2011 se debió a la ampliación del Centro Comercial de Plaza Mallorca y al desarrollo de importantes proyectos en proceso, tales como; las remodelaciones y la construcción del anexo del Hotel de Amador y del nuevo restaurante Rosa Mexicano. Durante el año 2011 también se aumentaron los inventarios de nuestros equipos disponibles para la venta y alquiler, resultado de la reactivación que se está dando en dicha actividad económica resultado principalmente de los trabajos que se adelantan en la ampliación

del canal y por la construcción de importantes infraestructuras públicas. Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

Construcción y venta de viviendas: Tiene a su haber las instalaciones de SUCASA Casa Matriz ubicadas entre Calle 50 y 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. 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, y locales comerciales ubicados en las urbanizaciones de vivienda de los Nogales en Mañanitas y la Siesta en Tocumen; locales comerciales de Plaza Mallorca I y II, ubicados en Ojo de Agua San Miguelito; Edificio y Patio de Contenedores alquilado a Panalpina, en Ojo de Agua de San Miguelito; un Centro Comercial en Río Abajo; y una propiedad ubicada en la esquina de calle 49 y Avenida Federico Boyd alquilada al restaurante "Rhinos".

Restaurantes: Sus principales activos son las instalaciones en los cinco restaurantes Friday's ubicados en Marbella, Los Pueblos, Amador, Dorado y David. Además del restaurante "Rosa Mexicano", ubicado también en Marbella.

Zona Procesadora: Sus principal activo 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 comerciales donde operan las sucursales ubicadas en el Centro Comercial de la Gran Estación; la del Centro Comercial La Doña; y la de la Sabanas.

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 2011 el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento estimado del 10.6%. La economía, que estuvo desacelerándose desde el tercer trimestre del año

2008, se ha recuperado a partir del cuarto trimestre del año 2009. El crecimiento del PIB en el año 2011 continuó siendo positivo al compararlo con los resultados de los últimos años, considerando que en el año 2005 el PIB creció en 7.2%; en el 2006 en 8.5%; en el 2007 en 12.1%; en el 2008 en 10.7%; en el 2009 en 3.2% y en el 2010 en 7.6%. El crecimiento nuestra economía durante el año 2011 fue el mayor registrado por país alguno en la América Latina impulsado por el consumo privado, las exportaciones, y la inversión. El consumo privado que había caído tanto en el año 2008 como en el 2009 tuvo una recuperación importante durante el año 2010, cuando se incrementó en 24.4%, y para el año 2011 se estima que se incrementó en 12.3%. Las exportaciones de Bienes y Servicios que se habían contraído en el año 2009, se incrementaron levemente en 1.7% para el año 2010, y en el 2011 aumentaron en 21%. La formación bruta de capital, luego de contraerse 6.2% en el año 2009, registró un crecimiento del 11.6% en el 2010 y aumentó en 7.7% durante el año 2011. Es importante destacar el impulso económico que representan los planes de inversiones públicas que está implementando tanto el Gobierno Nacional como la Autoridad del Canal de Panamá. El Sector Público No Financiero aceleró sus inversiones a partir del segundo semestre del año 2010 logrando alcanzar el 7.6% del PIB, cuota sin precedentes hasta entonces. La ACP incrementó sus inversiones en 184.1% durante el año 2010.

Durante el año 2011 todos los sectores económicos reflejaron crecimiento positivo destacándose la construcción, con un crecimiento estimado del 23.6%; comercio 21.2%; transporte, almacenamiento y comunicaciones 10.8%; hoteles y restaurantes 7.4%; intermediación financiera 7%; agricultura y ganadería 3.2% y las industrias manufactureras crecieron en 2.3%.

Para el año 2012 se proyecta que el Producto Interno Bruto crecerá en 6%, lo cual resulta muy positivo considerando el entorno económico internacional. Se estima que para el año 2012 el Producto Interno Bruto crecerá en 1.8% en los Estados Unidos; 1.7% en Japón; 5.4% en los países emergentes; 7.3% en los países Asiáticos; 3.6% en Latinoamérica, y en la Zona Euro se reducirá en 0.5%. Esta desaceleración económica afectará al comercio mundial, que se estima crecerá solo 3.8% durante el año 2012 comparado con el año anterior que tuvo un crecimiento del 6.9%, situación que afectará negativamente los ingresos del Canal de Panamá; el transbordo de contenedores; y el movimiento de la Zona Libre de Colón. El crecimiento económico para el año 2012 seguirá siendo impulsado por la inversión pública y el desarrollo de la ampliación del canal. Para el año 2012 se estima que el consumo privado crecerá en 8%; la formación de Capital Fijo que se incrementará en 5.9%; y la exportación de bienes y servicios crecerá 1.8%, en términos reales.

Considerando el crecimiento del PIB proyectado para el año 2012, el nivel del desempleo total que se reducirá al 3.9% y el abierto se estima en 3.1%, o sea que estamos ante una situación de pleno empleo. Sin embargo, factores externos como lo son la devaluación del dólar, el aumento en el precio del petróleo y el incremento de los precios de los alimentos a nivel mundial, mantendrá su efecto inflacionario en nuestra economía. El índice de precios al consumidor se incrementó del 3.5% en el 2010 al 5.9% en el año 2011, y se proyecta que para el 2012 aumentará en 5%.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2011, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.53 (activo circulante / pasivo circulante), y su capital de trabajo es positivo en B/. 31,077,084, lo cual representó un incremento de B/. 3,369,393 sobre el año anterior. El mejoramiento en los índices de liquidez refleja que la deuda por compra de terrenos, que aparecía registrada a corto plazo para finales del año anterior, se canceló mediante Bonos a largo plazo emitidos en el 2011. Además, el incremento en los ingresos de las unidades de Viviendas, Alquiler y Venta de Equipos, y la venta extraordinaria de un terreno, incrementó el valor del activo circulante, reflejado en los inventarios de Viviendas; Equipos y Respuestas, y los Depósitos a Plazo Fijo. Al 31 de diciembre del año 2011 teníamos Depósitos a Plazo Fijo por un monto de B/. 8,591,061, y Valores disponibles para la venta por la suma de B/. 46,130,023, lo cual reafirma los niveles positivos de liquidez del Grupo.

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre del 2011 el valor total del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 138,435,568 reflejando un incremento del 10% sobre el año anterior, que era de B/. 125,868,733. Lo anterior es resultado de las utilidades del año 2011 que fueron muy positivas.

El Grupo UNESA tenía en diciembre 2011 activos por un valor de B/. 269.1 millones, lo cual representó un aumento de B/. 20.8 millones (8.38%) al compararlo con diciembre del 2010, cuando teníamos B/. 248.3 millones. El incremento en los activos fijos refleja la compra de terrenos que aumentaron en B/. 2.6 millones, requerido para mantener el ritmo de construcción de viviendas proyectado. Además, el valor de nuestras propiedades se incrementaron en B/. 11.14 millones, resultado de la ampliación del Centro Comercial Plaza Mallorca, y las construcciones en proceso de ampliación del Hotel de Amador y el nuevo restaurante Rosa Mexicano.

Los pasivos totales sumaron B/. 130.7 millones al 31 de diciembre de 2011, reflejando un aumento de B/. 8.24 millones (6.88%) sobre el año anterior. Esta situación se produce principalmente por el incremento en los financiamientos recibidos, tanto de préstamos bancarios como en valores emitidos, que se incrementaron en B/. 7.76 millones durante el año 2011. Estos financiamientos se utilizaron para la compra de nuevos terrenos, y además para financiar la construcción de viviendas; para la ampliación del Centro Comercial de Plaza Mallorca; la nueva adición del Hotel Country Inns & Suites de Amador; y la construcción del restaurante Rosa Mexicano.

La razón deuda/patrimonio a diciembre 2011 fue de 0.94, más baja que la del año anterior, que era de B/. 0.97. Esto se debe a que el patrimonio se incrementó en B/. 12,565,406. resultado del aumento en las utilidades retenidas.

C. Resultado de las Operaciones

Los ingresos totales del grupo UNESA para el año 2011 ascendieron a la suma de B/. 101,837,453, lo cual representó un incremento del 16.6% al compararlos con los del año anterior, que sumaron B/. 87,335,328. Igual que el año anterior, las actividades relacionadas con la construcción y venta de Viviendas y la venta y alquiler de Equipos fueron las que mayores incrementos reflejaron en sus ingresos durante el año 2011. Esta situación resulta por la demanda creciente por viviendas para familias de ingresos medios- bajos; por el impulso que se está dando en la construcción de infraestructuras públicas; y por los trabajos que se están realizando para la ampliación del Canal.

La utilidad neta, después de impuestos, para el año 2011 fue de B/. 15,630,664, la más alta que hemos reportado en nuestros 44 años de operaciones. Sin embargo, esta suma refleja una ganancia extraordinaria de B/. 5,201,379, en la venta de un terreno, lo cual es un hecho que consideramos como no recurrente.

Las utilidades netas, después de impuestos, correspondientes a las actividades tradicionales del Grupo UNESA ascendieron a B/. 10,429,285 para el año 2011, lo cual representó un incremento del 24.90% al compararlas con las del año anterior, que sumaron B/. 8,350,164. La utilidad neta en las operaciones tradicionales representaron el 10.24% del total de los ingresos para el año 2011, superior al año anterior que fueron del 9.56%.

Inversión en acciones

Al 31 de Diciembre del año 2011 el valor de nuestras inversiones en acciones y bonos ascendieron a la suma de B/. 48,970,901, muy similar a los B/. 49,172,994 que teníamos registrado el año anterior. Esta situación obedece que durante el año 2011 no hemos realizado nuevas inversiones en valores locales. Los montos de nuestras inversiones reflejan sus valores en base a su cotización en la Bolsa de Valores, en atención a lo requerido por la norma # 39 de las NIF's, que indica que las inversiones deben reflejarse a su valor razonable.

Como parte de nuestra estrategia Financiera mantenemos nuestras inversiones en bonos y acciones libres de compromisos como reservas para ser vendidas en caso de requerirse, para el desarrollo de nuestros negocios o para el pago de obligaciones.

Construcción y venta de viviendas

En el año 2011 el valor total de las viviendas vendidas por SUCASA fue de B/. 60,730,000, lo cual representó un incremento de B/. 7,840,000, o sea 14.82%, sobre lo vendido el año anterior, que ascendió a B/. 52,890,000.

El número de viviendas vendidas durante el año 2011 sumaron 1,375 unidades, lo cual representó un incremento de 281 sobre la cantidad vendida el año anterior, que sumaron 1,094 unidades. Sin embargo, el valor promedio de las viviendas vendidas durante el año fue menor, al reducirse de B/. 48,345 en el 2010 a B/. 44,167 en el año 2011. Esta situación refleja que SUCASA continua concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja mayor demanda. El 76% de las viviendas vendidas durante el año 2011

tenían valores menores de B/. 50,000, y el 55% correspondían a casas con precios por debajo de los B/. 30,000. Durante el año 2011 vendimos viviendas construidas en 14 proyectos diferentes. Para asegurar contar con los inventarios de tierras requeridos para mantener en el futuro nuestros ingresos por ventas de viviendas, en el año 2011 realizamos la compra de nuevos terrenos por un valor de B/ 3,690,000. Al 31 de diciembre del 2011 el valor de nuestros inventarios de terrenos era de B/. 41,054,141, reflejando un incremento de B/. 2,610,902 sobre lo reflejado el año anterior, que sumaba B/. 38,443,239.

Durante el año 2011 la actividad de venta de viviendas tuvo una utilidad neta, después de impuestos, de B/.6,751,000, lo cual representó una disminución del 10.37% sobre la del año 2010 que fue de B/. 7.532,000. En el 2011 margen de rentabilidad en la actividad de venta de viviendas fue de 11.12%, lo cual refleja una reducción al compararla con la del año anterior, que fue de 14.24%. Esta situación obedece a que los márgenes de utilidad dependen del valor de las viviendas que se venden. A menor precio, la ganancia se reduce, y eso es lo que nos ocurrió en el año 2011. Los volúmenes de ventas se incrementaron pero el valor promedio de las unidades vendidas era menor que el año anterior. Además, durante el año 2011 hubo incrementos en los costos de algunos materiales de construcción; en la mano de obra; en los costos de mantenimiento en las Plantas de Tratamiento de Aguas Negras, que el IDAAN todavía no ha recibido; y aumentos en el precio del combustible, lo cual afectó los costos de los movimientos de tierra. Considerando el nivel económico del promedio de nuestros clientes, la empresa ha evitado traspasarles el aumento de los costos al precio de venta de las viviendas ya reservadas, considerando que muchos no pudieran asumirlos y se perderían estos clientes.

Centro Comerciales

Los ingresos recibidos durante al año 2011 por el alquiler de nuestros locales comerciales sumaron B/. 1,452,826, lo cual representó un incremento del 10.16% sobre los del año anterior que ascendieron a B/. 1,318,803. Esta situación refleja el hecho de que el área disponible para alquilar en nuestro Centro Comercial de Plaza Mallorca se incrementó en 415 metros cuadrados, al completarse los trabajos de ampliación que estábamos realizando en dicho centro. Actualmente tenemos ocho instalaciones comerciales, con un total de 16,510 metros cuadrados disponibles para alquilar. Al finalizar el año 2011 manteníamos ocupados el 98.7% de nuestros locales comerciales.

Durante el año 2011 los Centros Comerciales tuvieron una utilidad neta de B/. 545,891, lo cual representó un aumento del 22.27% sobre la del año anterior que fue de B/. 446,448. Este incremento en las utilidades es el resultado del aumento en el área que teníamos disponible para alquilar.

Venta y Alquiler de Equipos

Al 31 de diciembre del año 2011 los ingresos por la actividad de alquiler y venta de equipos sumaron B/. 17,753,390, lo cual representó un incremento del 42.9% sobre los del año anterior que fueron de B/. 12,423,305. La actividad de venta y alquiler de equipos tuvo un aumento muy importante durante el año 2011, resultado en gran parte por los trabajos de ampliación que se realizan en el Canal de Panamá; por los avances en la construcción del Metro; y por las obras de infraestructura vial que,

desarrolla el Gobierno Nacional. Este tipo de trabajos requieren el uso intensivo de equipos, lo cual ha beneficiado de manera importante las operaciones de alquiler y venta que realiza COAMCO. Durante el año 2011 el 72.51% de los ingresos correspondieron a la venta de equipos y repuestos; el 23.98% correspondían a alquileres, y el resto a otras actividades.

Como resultado del incremento en sus ingresos durante el año 2011, la actividad de Alquiler y Venta de equipos obtuvo una utilidad neta de B/. 681,000, lo cual refleja una tendencia muy positiva al compararlos con los del año anterior, cuando se reportó una pérdida de B/. 1,303,000.

Financiera

Al 31 de diciembre de 2011, los ingresos por intereses y comisiones recibidos sobre créditos otorgados por nuestra financiera ascendieron B/. 1,111,000, lo cual representó un incremento del 29.49% al compararlos con los del año anterior, que sumaron B/. 858,000. Este aumento en los ingresos se debe en parte a la colocación de préstamos hipotecarios, actividad que estamos promoviendo formalmente a partir del último trimestre del año 2010. El valor de la cartera de préstamos, neto de comisiones e intereses no devengados, al 31 de diciembre de 2011 fue de B/. 7,429,259, lo cual representó un aumento del 26.71% sobre la del año anterior que era de B/. 5,863,028. La utilidad neta acumulada por financiamientos otorgados durante el año 2011 fue de B/ 198,000, lo cual representó un incremento importante sobre las del año anterior que sumaron B/. 49,000. Las ganancias del año 2011 se beneficiaron por el incremento en los ingresos y por utilidades obtenidas por la venta de valores. Para mejorar los rendimientos de sus excedentes de liquidez, que anteriormente se mantenían colocados en Depósitos a Plazo, la Financiera los está invirtiendo en valores de mercado con resultados positivos.

Zona Procesadora

Los ingresos de la Zona Procesadora para la exportación de PANEXPORT correspondientes al año 2011 fueron de B/. 1,095,000, lo cual representó un aumento del 20.86% sobre los del año anterior que ascendieron a B/. 906,000. Los ingresos de la Zona reflejan el monto de los cánones de alquiler que se cobran y el porcentaje de ocupación de las galeras. Durante el año 2011 entraron nuevos clientes a los cuales se les incrementó el canon de arrendamiento. Actualmente contamos con 13 galeras construidas, con un total de 19,071 metros cuadrados disponibles para arrendar. Al 31 de diciembre de 2010 terminamos con una ocupación del 100%.

La utilidad neta para el año 2011 fue de B/. 640,000 superando en 28.51% la del año anterior, que ascendió a B/. 498,000. La rentabilidad de la actividad mejoró durante el año 2011, por reducciones logradas en los gastos generales, administrativos y financieros de la actividad.

Hotelería

Los ingresos totales de los hoteles para el año 2011 ascendieron a B/. 8.356,000, representando una reducción del 2.79%% al compararlos con los del año anterior, que sumaron B/. 8,605,000. Por segundo año consecutivo los ingresos han disminuido por los atrasos que se han dado en los trabajos de remodelación y mantenimiento que se realizan en nuestros hoteles, ubicados en la ciudad de Panamá. Estos trabajos son

requeridos para mantener la calidad y apariencia de nuestros hoteles, frente a una competencia cada vez mayor que se nos presenta. Sin embargo, para no afectar a los huéspedes tuvimos que mantener cerradas un grupo de habitaciones en ambos hoteles, lo cual afectó la ocupación.

A pesar de los trabajos de remodelación mencionados, durante el año 2011 el nivel de ocupación de nuestro hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador fue de 65%, un poco menos que la del año anterior cuando fue del 68%. En el hotel ubicado en El Dorado la ocupación fue del 76%, durante el año 2011, inferior a la del año anterior que fue de 79%. La ocupación de nuestro hotel de Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colon en Bocas del Toro, se mantiene baja afectada por la reducción del turismo vacacional y por el alto costo de las tarifas aéreas. Durante el año 2011 su promedio de ocupación fue del 37%, igual a la del año anterior

Durante el año 2011 la operación de los hoteles produjo una utilidad neta de B/. 579,000, lo cual representó una disminución del 23% sobre la del año anterior que fue de B/. 752,000. Las utilidades de los hoteles se afectaron por la reducción en los ingresos y por la baja ocupación de Hotel de Playa Tortuga, que para el año 2011 reflejó una pérdida de B/. 563,564.

Restaurantes

Al 31 de diciembre del año 2011 los ingresos correspondientes a la actividad de los restaurantes sumaron B/. 10,901,000, lo cual representó un incremento del 12.21% al compáralos con los del año anterior, que ascendieron a B/.9,715,000. Al completarse el año pasado los trabajos de remodelación en nuestros restaurantes, lo cual incluyó la ampliación de sus terrazas, se ha incrementado la cantidad de huéspedes que nos visitan. Durante el año 2011 el restaurante con mayores ingresos fue el ubicado en El Dorado, seguido en su orden por el de Marbella; el de Amador; el de Los Pueblos y el de David. Los ingresos de nuestro restaurante Friday's ubicado en el Centro Comercial de Los Pueblos, se afectaron durante el primer trimestre del año 2010 como consecuencia de la apertura del Metro Mall, donde se ubicaron otros restaurantes que compiten con el nuestro. Esta situación era previsible que ocurriera al inicio de operaciones del nuevo Mall, pero los ingresos de nuestro restaurante se han estado recuperando en una forma positiva.

Las utilidades netas de los restaurantes para el año 2011 sumaron B/. 1,016,000, lo cual representó un aumento importante sobre las del año anterior, que fueron de B/. 308,000. Durante el año 2011 todos los restaurantes ubicados en la ciudad de Panamá reportaron utilidades, y el de David redujo su pérdida a B/. 8,709. Los restaurantes fueron la segunda actividad en utilidades reportadas por el Grupo UNESA en el año 2011.

D. Análisis de Perspectivas

Se estima que el producto interno crecerá en 6% para el año 2012 impulsado por la demanda interna, más que por la externa. El crecimiento del año 2012 será el resultado principalmente de factores internos, considerando que las expectativas del comercio mundial son inciertas, debido a situaciones financieras y políticas negativas que afectan algunos países. Se proyecta que para el año 2012 el consumo privado

crecerá en 8%; la formación de Capital Fijo en 5.9%; la exportación de Bienes aumentará en 12.6%; y la exportación de servicios reducirá su crecimiento al 6.6%, debido a factores externos que afectaran los ingresos del Canal de Panamá y las reexportaciones de la Zona Libre de Colón. El motor del crecimiento económico proyectado para el año 2012 corresponderá principalmente a la inversión pública, y en menor grado a la privada. En el caso de la inversión pública se destacan las obras de construcción de infraestructuras ya programadas por el Gobierno Nacional, además del desarrollo de los trabajos de expansión del Canal de Panamá que entran en su etapa más dinámica. En el caso de la inversión privada se concentraría en la construcción de viviendas para niveles económicos medios y bajos, además del desarrollo de nuevos Centros Comerciales y Hoteles. El consumo privado se mantendrá creciendo lo cual impulsará la demanda.

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 un crecimiento positivo para el año 2012, considerando que parte de estos resultados corresponden a actividades que se desarrollaron durante al año anterior.

Es importante destacar que las proyecciones de Ingresos y Utilidades que estamos presentando para el año 2012, 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 desarrollar 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 2011 y las perspectivas de crecimiento económico que se proyectan a corto plazo, estimamos que para el año 2012 los ingresos totales del Grupo UNESA ascenderán a la suma B/. 115,540,000, lo cual representaría un incremento del 13.45% sobre los del año anterior. Los mayores ingresos del grupo proyectados para el año 2012 corresponderán a la Venta de Viviendas, seguidos en su orden de importancia por los de Alquiler y Venta de Equipos; Restaurantes; Hoteles; Centros Comerciales; Financiamientos y Zona Procesadora. Sin embargo, es pertinente destacar que las unidades de negocios que individualmente proyectan mayor incremento en sus ingresos para el año 2012 son los restaurantes y los hoteles.

La utilidad neta antes de impuestos para el año 2012 estimamos que podría ser de B/. 15,796,000, lo cual representaría un incremento del 21.07% sobre las utilidades consolidadas de nuestra unidades de negocios correspondientes al año anterior, que ascendieron a B/. 13,046,721. Es importante destacar que durante el año 2011 el total de las utilidades netas, antes de impuestos, sumaron B/. 18,248,100, lo cual incluye una ganancia no recurrente de B/. 5,201,379 resultado de la venta de un globo de terreno al sistema del Metro Bus. Esta ganancia extraordinaria no la estamos considerando para nuestros análisis y proyecciones. Las mayores utilidades proyectadas para el año 2012 corresponderían a la Venta de Viviendas, seguidas en su importancia por las de

Alquiler y Venta de Equipos; Restaurantes; Hoteles; Financiamientos; y Zona Procesadora. Para el año 2012 estimamos que las unidades que mayores porcentajes de crecimiento reportaran en sus utilidades serán las Viviendas, Equipos y Hoteles. La utilidad neta después de impuestos proyectada para el año 2012 dependerá de los resultados individuales de las diferentes unidades de negocios, considerando que algunas de las actividades que realizamos cuentan con algunos beneficios fiscales, como lo son las ganancias de los hoteles que funcionan en Zonas Turísticas especiales y las actividades de la Zona Procesadora para la Exportación, que 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, la utilidad neta después de impuestos para el año 2012 la proyectamos en aproximadamente B/. 12,478,840.

Construcción y Venta de Viviendas

Proyectamos que la demanda por viviendas para el mercado local de familias de ingresos medios-bajos se mantendrá creciendo. Para el año 2012 estimamos que nuestros ingresos por ventas de viviendas serán de B/. 62,726,000, lo cual representaría un incremento del 3.29% sobre los del año anterior. Con fecha 25 de agosto de 2009 el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo No. 55, por medio del cual se creó el programa denominado Fondo Solidario de Vivienda. Mediante este programa el Estado otorga al comprador un aporte de hasta B/. 5,000, para la adquisición de una vivienda nueva cuyo valor no exceda los B/. 30,000. La creación del mencionado fondo produce el efecto de reducir el valor de la deuda del comprador y consecuentemente el monto de la hipoteca y el pago de las mensualidades, situación que ha tenido un efecto muy positivo en la demanda por nuestras viviendas de interés social que actualmente construimos. En el mes de marzo del 2011, el Gobierno amplió los beneficios del mencionado Fondo para cubrir viviendas de hasta B/. 35,000. Además, mediante el Decreto Ejecutivo No. 539 de 30 de noviembre de 2011, se amplió de 10 hasta 15 años el plazo para el pago las hipotecas de las viviendas que pueden acogerse al beneficio de los préstamos con intereses preferenciales. Durante el año 2012 estaremos daremos inicio a cinco nuevos proyectos de vivienda. Considerando los proyectos que se van completando y los nuevos que se inician, proyectamos que durante el 2012 estaremos desarrollando 12 urbanizaciones y dos complejos de Edificios, con valores de venta entre los B/. 26,000 y hasta B/. 135,000 por unidad de vivienda. El 87% de los proyectos que construiremos durante el año 2012 corresponderán a viviendas con precios inferiores a los B/. 80,000, manteniendo nuestro enfoque en atender las necesidades de las familias de ingresos medios-bajos. Los proyectos de vivienda que construiremos durante el año 2012 estarán ubicados en la ciudad de Panamá; en el sector de la 24 de Diciembre; las Cumbres; Pacora y en la Chorrera. Con el fin de contar con el inventario de tierra requerido para mantener en el futuro nuestros niveles de ventas de viviendas, proyectamos comprar durante el año 2012 tres nuevos terrenos, ubicados en el Área Norte, en el área Este y Oeste. Para el año 2012 estimamos una utilidad operativa por venta de viviendas por la suma de B/. 9,965,000, lo cual representaría un incremento del 41.21% sobre las del año anterior. Durante el año 2011 la utilidad en operaciones fue menor a lo proyectado. Esto se debió a que hubo un fuerte incremento en los costos de construcción y mano de obra, que no fueron trasladados al precio de venta de las viviendas para no perder

los clientes. Para el año 2012 estaremos implementando una serie de medidas de controles de compras y programación de nuestras construcciones, que nos permitirán mejorar los costos. Vamos a eliminar la preventa de viviendas hasta tanto se encuentren en fases más avanzadas de construcción. Esto nos permitirá tener los costos más actualizados en el momento de asignarles el precio de venta a las viviendas. Además, para mantener nuestros márgenes operativos tradicionales, haremos ajustes en el precio de venta de nuestras viviendas, en caso de ser requerido.

Equipos

Los ingresos por Alquiler y Venta de Equipos proyectados para el año 2012 los estimamos en B/. 20,520,000, lo cual representaría un incremento del 13.14% sobre los del año anterior. Estimamos que la demanda por equipos se mantendrá como resultado de los trabajos de ampliación que se realizan en el Canal y por el desarrollo de las construcciones de infraestructuras contemplados en el programa de inversiones públicas aprobado por el Gobierno Nacional para los años 2010-2014. Es importante destacar que a diferencia de otras construcciones que demandan mucha mano de obra y materiales, los trabajos de inversiones en infraestructuras que se están desarrollando actualmente demandan el uso intensivo de equipos rodantes y maquinarias. De continuar incrementándose la venta y el alquiler de equipos se requerirá ampliar las facilidades de talleres y oficinas de COAMCO.

Para el año 2012 proyectamos que la utilidad operativa de la actividad de Venta y Alquiler de Equipos se elevará a la suma de B/. 1,279,000, lo cual representaría un incremento del 37.67% sobre la del año anterior.

Restaurantes:

El positivo crecimiento que está teniendo la economía, que se refleja en el incremento en los ingresos de las personas y el auge turístico, han beneficiado la actividad de nuestros restaurantes.

Durante el año 2012 tendremos operando un nuevo restaurante denominado "Rosa Mexicano". Este restaurante pertenece a una franquicia norteamericana que tiene operando varios restaurantes en importantes ciudades de los Estados Unidos, y el de Panamá es el primero en establecerse fuera de ese país. El menú que ofrece "Rosa Mexicano" es comida mejicana de calidad superior, con lo que ampliaremos nuestra oferta gastronómica. Además, para finales del año 2012 esperamos tener operando otro restaurante Friday's, que estará ubicado en el Centro Comercial de Multiplaza Pacifica, y haber iniciado la construcción de uno nuevo en Albroom Mall.

Para el año 2012 estimamos que los ingresos de nuestros restaurantes serán de B/. 16,856,000, lo cual representaría un incremento del 57.24% sobre los del año anterior. Este aumento refleja los ingresos proyectados para los cinco restaurantes Friday's que operamos en la República de Panamá, el nuevo de Multiplaza y el de "Rosa Mexicano".

La utilidad en operaciones de los Restaurantes para el año 2012 la estimamos en B/. 1,731,000, lo cual representaría un incremento del 24.09% sobre las del año anterior.

Hotelería

Ya se terminaron los trabajos de remodelaciones que se realizaban en nuestros hoteles de Amador y El Dorado, por lo que el número de habitaciones disponibles para alquilar se incrementará durante el año 2012. Además, para el mes de junio del 2012 se completará la construcción del nuevo anexo a nuestro Hotel de Amador, con lo cual se añadirán 96 nuevas habitaciones a nuestra oferta hotelera. Proyectamos que el número de visitantes se mantendrá incrementando durante el año 2012, y que la ocupación hotelera continuará creciendo, a pesar de los nuevos hoteles que se están terminando. Por esta razón, estamos evaluando la conveniencia de construir un nuevo hotel 5 estrellas, que estaría ubicado en la esquina de Avenida Federico Boyd y calle 48. En el caso de nuestro Hotel Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro, esperamos que sus niveles de ocupación mejoren durante el 2012, luego que Copa anunciara que a partir del mes de junio, Isla Colón formará parte de los destinos turísticos a los cuales podrán llegar sus pasajeros.

Los ingresos totales para nuestros hoteles proyectados para el año 2012 los estimamos en B/. 11,212,000, lo cual representaría un incremento del 32.86% sobre los del año anterior.

La utilidad en operaciones para los hoteles la proyectamos en B/. 762,000 para el año 2012, lo cual representaría un incremento de 30.48% sobre la del año anterior.

Financiera

La cartera hipotecaria de INCASA se incrementó en B/. 2,470,299 durante el año 2011. Para impulsar el crecimiento de la Financiera se implementó a finales del año 2010 una nueva unidad de Préstamos Hipotecarios, que está logrando las metas de crecimiento que habíamos estimado. Por otro lado, también proyectamos un incremento en nuestra cartera de préstamos personales durante el año 2012.

Estimamos que para el año 2012 los ingresos de la "Central de Préstamos INCASA", serán de B/. 1,357,000, lo cual representaría un incremento del 22.14% sobre los del año anterior.

La utilidad en operaciones para la actividad de financiamientos la proyectamos en B/. 257,000 para el año 2012, lo cual de darse, resultaría en un crecimiento del 29.15% sobre los resultados del año anterior.

Zona Procesadora

Actualmente tenemos 13 galeras construidas en nuestra Zona Procesadora de PANEXPORT, las cuales están siendo ocupadas en su totalidad por 21 empresas. Para atender la demanda existente tomamos la decisión de construir en la Zona dos galeras adicionales, del tipo "Multitenant", lo cual nos permitiría albergar hasta seis empresas adicionales. Estamos proyectando que estas nuevas galeras estarán listas para finales de año 2012, por lo que sus ingresos se reflejarán en el año 2013.

Los ingresos totales proyectados de PANEXPORT para el año 2012 los estimamos en B/. 1,116,000, muy similares a los del año anterior.

Para el año 2012 la utilidad en operaciones para la Zona Procesadora de Exportación la proyectamos en B/. 694,000, lo cual representaría un aumento del 8.44% sobre las del año anterior. Este incremento en las utilidades refleja básicamente la reducción en los costos financieros que se realizan en la medida que se abona a la deuda hipotecaria correspondiente al financiamiento de las galeras.

Centros Comerciales

Durante el año 2012 los ingresos se incrementaran al completarse la ampliación del Centro Comercial de Plaza Mallorca, donde añadimos de 4,000 metros cuadrados adicionales para alquilar. Además, estamos evaluando la construcción de un nuevo Centro Comercial en Ciudad del Lago, considerando el éxito que están teniendo los proyectos urbanísticos que desarrolla SUCASA en dicho sector.

Para el año 2012 estimamos que los ingresos de nuestros Centros Comerciales sumaran B/. 1,625,000, lo cual de lograrse representaría un incremento del 11.91% sobre los del año anterior.

La utilidad en operaciones para el año 2012 la estimamos en B/. 603,000, menor a la del año anterior. Esta situación se produciría en caso de que tuviésemos que desocupar la propiedad que tenemos alquilada en la Avenida Federico Boyd, para dar inicio a la construcción del nuevo Hotel que estamos proyectando ubicar en dicho lugar.

Inversiones

Para el año 2012 tenemos presupuestado invertir B/. 22,300,000 en activos y nuevos proyectos, a saber:

B/. 17,500,000 para compra de terrenos.

B/. 2,000,000 para la construcción de nuevos restaurantes Friday's.

B/. 1,800,000 para la construcción de nuevas galeras en PANEXPORT

B/. 1,000,000 para la construcción de nuevas oficinas y talleres para COAMCO.

Estas inversiones serán financiadas mediante las emisiones de VCN's y bonos, que serán colocados a través de la Bolsa de Valores y suscritas por algunos bancos de la localidad e inversionistas privados.

El cumplimiento de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno económico 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 2012 y no como metas específicas por lograr.

INFORMACIÓN RELEVANTE:

La Ley 65 de 29 de octubre de 2003 contempla que las viviendas cuyo precio de venta oscila entre los B/. 25,000 y los B/. 62,000 tenían derecho a un subsidio estatal hasta de 4% en la tasa de interés que cobren los bancos en los préstamos hipotecarios. De igual forma las viviendas con precios de venta de B/. 16,000 a B/. 25,000, obtendrán un subsidio del 5%. Las viviendas con valores inferiores a los B/. 16,000 recibirían un subsidio de hasta 6.5% en la tasa de interés que les cobren los bancos en los préstamos hipotecarios. Con la aprobación, el 27 de mayo de 2008, del Programa de Apoyo al Consumidor (PAC) se amplió de B/. 62,500 a B/. 80,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse con el subsidio en sus financiamientos hipotecarios. Además, se estableció que el Gobierno subsidiara el 100% de los intereses en las hipotecas de viviendas con precios de hasta B/. 30,000. Ambas disposiciones tendrán vigencia hasta el año 2014. Mediante el Decreto Ejecutivo No. 539, de 30 de noviembre de 2011, se

extiende hasta quince años el subsidio a los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales.

Mediante el Decreto Ejecutivo No. 55 de 25 de Agosto de 2009, el Gobierno Nacional creó el "Fondo Solidario de Vivienda", por medio del cual se otorga un subsidio de B/. 5,000 para abonar al pago de una vivienda con precio de hasta B/. 30,000. Para aplicar para este subsidio el comprador no puede ser propietario de una vivienda y su ingreso familiar no puede ser mayor a los B/. 800. Además la vivienda debe ser nueva y cumplir con ciertas especificaciones establecidas en el mencionado decreto. Posteriormente, el 14 de Marzo del año 2011 se dictó el decreto número 57 por medio del cual se amplía hasta B/. 35,000 el precio de venta de las viviendas que se benefician del subsidio del Fondo Solidario de Vivienda. También se incrementa el ingreso familiar requerido para calificar hasta los B/. 1,000 mensuales, y se establecen las especificaciones requeridas para las viviendas con precios de venta de hasta B/. 30,000 y hasta B/. 35,000

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 de Amador que inició operaciones en el año 2001 y del Hotel Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicados en Zonas de Desarrollo Turístico están exonerados 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. Sin embargo, resultado de los acuerdos suscritos por nuestro país con la Organización Mundial de Comercio, estos beneficios se mantendrán vigentes hasta el año 2015. 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%.

Según la ley 33, de 30 de junio de 2010, 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 2011 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. Para acogerse al pago del mencionado impuesto en base a las tarifas indicadas, el terreno debe haberse revalorizado dentro de los dos años anteriores a la fecha de venta, el beneficio solo se

aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2011, y la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles. Hasta la fecha esta ley no ha sido reglamentada.

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.

En el mes de mayo de 2011 se tomó la decisión de proceder con el cobro por la vía Judicial de sumas adeudadas por el Municipio de Panama a nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., por un monto de B/. 1,279,487. Esta deuda se produce por servicios contratados y equipos vendidos a la DIMAUD por COAMCO, para realizar trabajos en el relleno sanitario de Cerro Patacón. Los trabajos de alquiler y venta de equipos fueron contratados bajo licitaciones públicas convocadas por la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario en el año 2006. Los trabajos de alquiler de equipos fueron completados en enero del año 2009, para lo cual se presentó el finiquito el cual fue refrendado por el DIMAUD y la Contraloría General de la República. Los equipos también fueron entregados y recibidos a satisfacción. A partir de enero del año 2011 el servicio de recolección de la basura fue traspasado del DIAMUD a la nueva Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. A consulta hecha por el Administrador de ANA al Procurador de la Administración, este le confirmó que las obligaciones pendientes del DIMAUD deben ser canceladas por el Municipio de Panamá. Ante esta situación y para asegurarnos el pago de nuestras obligaciones, decidimos proceder a gestionar por la vía Judicial el cobro de la deuda al Municipio de Panamá.

En el mes de junio de 2010 se produjeron una serie de inundaciones en el área de Pacora, resultado de lluvias torrenciales que cayeron en el sector. El proyecto de viviendas denominado "Altos de Tataré", ubicado en dicho sector, fue uno de los afectados por las inundaciones. Un grupo de residentes del mencionado proyecto presentaron una Demanda Civil contra la empresa SUCASA, por una cuantía de B/. 492,527, alegando que los daños causados en sus viviendas fueron consecuencia de los trabajos de urbanización que realizábamos en nuestro proyecto de "Condado Real".

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.

Dr. Raúl Orillac

VICEPRESIDENTE

Panameño
Fecha de nacimiento: 3 de enero de 1934
Apartado Postal: 0816-01707
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 223-9746
Doctor en Cirugía Dental
Georgetown University, Washington D.C.
Clínica Arango Orillac

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
Director del Patronato de Panamá Viejo
Director del Club Kiwanis de Panamá.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

TESORERO

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.

**Miembro de la directiva de la Campaña de
Promoción Arquidiocesana
Director de Banco Panamá**

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 Créditos y Servicios, S.A.
Director de la Cía. Importadora y Exportadora de
Colón, S.A.
Director de Intelfon, S.A. de C.V.
Director de CEAL Panamá
(Consejo Empresario de América Latina)
Director de la Fundación para el Desarrollo de la
Libertad Ciudadana.
Director Capítulo Local de Transparencia
Internacional y BRS
Miembro del Comité Nacional de INCAE**

**Miembro de la Junta de Consultores del Programa
Huntsman para Estudios Internacionales de la
Escuela de Wharton, Universidad de Pennsylvania.
Presidente de Metrobank.
Director del Instituto de Gobierno Corporativo**

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
Apartado Postal: 0566
World Trade Center
Teléfono: 205-1710
Licenciado en Administración de Empresas
Boston College, Massachussets.
Maestría, Administración de Empresas,
especialización en Finanzas
Tulane University, New Orleans, Louisiana**

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR SUPLENTE

**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.**

Eduardo Esteban Duran Jeager

DIRECTOR SUPLENTE

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 15 de febrero 1954
Apartado Postal: 0832-00373
World Trade Center
Teléfono: 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
Miembro Association of The United States Army

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
Vicepresidente Compañía Lefevre, S.A.
Director Grupo Medcom, S.A.

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

EJECUTIVOS:

PRESIDENTE EJECUTIVO

Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona que dirige, coordina y 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
Es la persona responsable por el manejo financiero
y administrativo del grupo UNESA.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona responsable por la promoción y
desarrollo de las actividades de hospitalidad
(hoteles y restaurantes).

Ing. Miguel Sierra

GERENTE DE VENTA -VIVIENDAS

Ingeniero Industrial

Universidad Tecnológica.

Maestría en Administración de Empresas

ULACIT

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

Sr. José A. Delvalle

GERENTE ADMINISTRATIVO DE VIVIENDAS

Técnico en Ingeniería Electrónica

R.C.A. Institute, New Jersey

Es la persona responsable por los trámites de entrega y traspaso de las viviendas. Además, de atención y servicio a los clientes de vivienda.

Ing. Enrique Asensio

GERENTE DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Ingeniero Civil

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Master en Construction Management

University of Florida

Está a cargo de la investigación de los proyectos de vivienda que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar el desarrollo y construcción de nuevos proyectos. Es responsable por la compra de terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

Ing. Abraham De La Barrera

GERENTE DE PRODUCCIÓN

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

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 y de "Rosa Mexicano" que operan en la República de Panamá.

Lic. Fernando Machado

GERENTE DE HOTELES

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 de la Cadena Country Inn's & Suites en la República 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 para eventos y construcción.

Lic. Raúl de la Barrera

GERENTE DE CRÉDITO Y COBRO

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

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

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

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

Arquitecto
Universidad de Panamá
Licenciado en Turismo, ULACIT
Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, e ingredientes, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.

Licda. Martha Rodriguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

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

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

Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas
Universidad Santa María La Antigua
Es la persona responsable por el Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.

AUDITORES:

KPMG Peat Marwick
Apartado Postal 0816-1089
Panamá 5, R. de Panamá.
Teléfono: 263-5677
Telefax: 263-9852

Internet: www.kpmg.com.pa
Socio a cargo: Eduardo Choy

COMPENSACIONES: Durante el año 2011 se pagaron a los Directores la suma de B/. 9,750 en concepto de dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva de SUCASA. La dieta por reunión asciende a la suma de B/.150 y se realiza una reunión mensual, a menos que se presente una situación que afecte a la empresa y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. Además, un ejecutivo que es también director de UNESA recibió B/. 6,000, como dietas de Caribbean Franchise (restaurantes). Además, dos ejecutivos que son directores de UNESA, recibieron B/. 6,000 cada uno, como dietas en Hoteles del Caribe. S.A. (Country Inn's & Suites).

A los ejecutivos se les pagó en el año 2011 la suma de B/. 901,906, 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: El promedio de empleados durante el año 2011 fue de 1,005 personas. De este total 80 trabajan en la administración; 286 trabajan en los restaurantes; 192 en los Hoteles; 128 en alquiler y venta de equipo; 36 en financiamientos; 85 en venta de viviendas y mantenimiento de áreas verdes y edificios; y 198 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

ACCIONISTAS:

GRUPO DE ACCIONES	ACCIONES		ACCIONISTAS	
	NUMERO	%	NUMERO	%
1 a 500	21,485	0.41	102	45.54
501 a 1,000	16,533	0.32	22	9.82
1,001 a 2,000	46,308	0.89	32	14.29
2,001 a 5,000	71,384	1.38	22	9.82
5,001 a 30,000	215,498	4.16	25	11.16
30,001 a 2,000,000	2,450,195	47.28	20	8.93
2,000,001 a 2,500,000	2,360,981	45.56	1	0.44
TOTALES	5,182,384	100	224	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	5,128,021.	B/. 22.	B/.112,816,462.

Acciones 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: 59,098.

Acciones tipo B, sin valor nominal y sin derecho a voto.

Número autorizado de acciones: 1,000,000.

En la Asamblea Anual de Accionistas del día 13 de mayo de 2008, se autorizó a la Junta Directiva emitir la totalidad de las acciones tipo B como acciones preferidas y además definir sus condiciones, tales como: series a emitir, precio y dividendos a pagar.

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-Serie Única	22 Noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B.V.P.
(3) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B.V.P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B.V.P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B.V.P.
(6) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(7) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B.V. P.
(8) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 20,000,000.	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos	16 de Febrero 2023	US\$. 10,000,000.	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 2011 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 25,989,600.

(2) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$ 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, más un margen del 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital. Los bonos emitidos en el 2005 están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. cuyo principal activo es la primera hipoteca y anticresis sobre las mejoras del hotel Country Inn & Suite construido en Amador. Además, los bonos cuentan con las fianzas solidarias de todas las empresas que conforman el Grupo UNESA. Al 31 de diciembre de 2011 teníamos en circulación bonos por un valor de US\$. 3,245,430.

(3) 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 2011 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,890,969.

(4) 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 2011 el valor total de los VCN's emitidos y en circulación era de US\$. 3,260,000.

(5) 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 2011 no teníamos en circulación VCN's de esta emisión.

(6) 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 2011 el monto de VCN's en circulación sumaba US\$. 16,595,000.

(7) 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 2011 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 16,322,000.

(8) 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 de el emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2011 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 7,270,000.

(9) 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 2011 teníamos Bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 8,000,000.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/12/11	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Ventas totales	97,740,982.	83,633,438.	76,987,395.	76,541,277.
Otros Ingresos de operaciones	4,096,471.	3,701,890.	3,510,884.	3,704,850.
Margen Operativo (1)	13.65%	13.42%	12.71%	14.47%
Gastos de Ventas, Generales y Administrativos	21,310,452.	19,450,491.	18,044,115.	17,151,611.
Utilidad o Pérdida Neta	(2) 15,630,664.	8,350,164.	6,674,491.	7,758,452.
Acciones emitidas y en circulación	5,128,021.	5,123,286	5,119,856.	5,119,856.
Utilidad o Pérdida por acción	(2) B/. 3.05	B/. 1.63	B/. 1.30	B/. 1.52
Depreciación y Amortización	8,153,624.	8,237,573.	8,639,107.	7,378,813.
Utilidades o Pérdidas no recurrentes	5,201,379.	---0---	---0---	---0---
BALANCE GENERAL	31/12/11	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Activo Circulante	89,220,034.	90,839,758.	75,838,362.	77,122,595.
Activos Totales	269,104,450.	248,293,345	226,709,957.	227,942,386.
Pasivo Circulante	58,142,950.	63,132,067.	45,883,659.	55,431,080.
Deuda a Largo Plazo	67,521,557.	52,218,795.	54,873,642.	53,871,880.

Capital Pagado	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas	89,354,654.	76,852,715.	71,270,032.	67,720,290.
Total Patrimonio	138,435,568.	125,868,733.	113,516,182.	105,241,890.

RAZONES FINANCIERAS	31/12/11	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Dividendo/ Acción	B/. 0.61	B/. 54	B/. 0.61	B/. 0.64
Deuda Total/ Patrimonio	0.94	0.97	1.00	1.17
Capital de Trabajo	31,077,084.	27,707,691.	29,954,703	21,691,515.
Razón Corriente	1.53	1.44	1.65	1.39
Utilidad Operativa /				
Gastos Financieros	5.48	4.38	2.80	3.08

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 una utilidad extraordinaria, no recurrente, de B/. 5,201,379 en 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

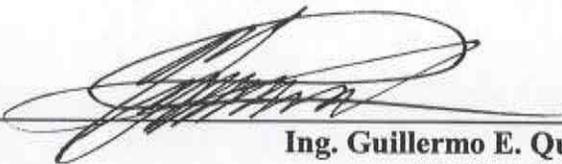
principios de revelación de prácticas de buen gobierno corporativo para los emisores inscritos.

Basado en lo requerido tanto por la 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