



UNESA[®]

Unión Nacional de Empresas, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

FORMULARIO IN-T

TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2013

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

VALORES REGISTRADOS: Acciones comunes 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. 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 que promueve el grupo es la venta y el alquiler de equipo pesado y liviano bajo la marca COAMCO. La tercera actividad en importancia es la de hospitalidad, correspondiente a la operación de seis restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's en la ciudad de Panamá, otro en la ciudad de David, y un restaurante de la franquicia "Rosa Mexicano". Además, opera dos hoteles de la cadena Country Inn & Suites, uno ubicado en el sector de El Dorado y el otro en Amador; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro.

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:

Durante el año 2012 la economía panameña tuvo un crecimiento del 10.7%, siendo los sectores de mayor crecimiento: minas y canteras 30%; construcción 29.3%; suministro de electricidad, gas y agua 11.7%; transporte y comunicaciones 11.2%; hoteles y restaurantes 10.6%; intermediación financiera que aumentó en 10.2%; comercio al por mayor y al por menor 8.4%; agricultura, ganadería y silvicultura 4.9%; industrias manufactureras 3.6% y la pesca se incrementó en 2.2%. El crecimiento de la economía panameña se mantuvo durante el año 2012 a un ritmo mayor a lo proyectado originalmente. Se estima que el crecimiento económico continuará muy dinámico durante el año 2013, pero a un ritmo menor que el año anterior. Se proyecta que durante el año 2013 la economía panameña crecerá en 7.8%, lo cual es muy positivo si consideramos que el crecimiento mundial para ese año se estima en 3.5%, y para América Latina y el Caribe en 3.6%.

El dinamismo del sector construcción durante el año 2012, estuvo impulsado por la ejecución de inversiones públicas y privadas en proyectos de ingeniería civil y no-residenciales que incluyen: la expansión del Canal de Panamá; la construcción de nuevas carreteras y mejoras a las existentes; el sistema del Metro de la ciudad de Panamá; la expansión del aeropuerto

internacional de Tocumen y de otros aeropuertos; la construcción de puertos marítimos, y otras obras incluidas en el programa de inversiones del Gobierno Nacional.

La demanda agregada se expandió en 8.6% en el año 2012, impulsando el crecimiento del PIB. El consumo privado se incrementó en 8%, impulsado por el crecimiento del empleo, los ingresos, el crédito interno y el turismo de compras, lo cual contribuyó de manera significativa al incremento de la producción. La formación de capital fijo aumentó en 19.5% y las exportaciones de bienes y servicios subieron en 5.9%. Las recaudaciones del ITBMS reflejaron un incremento del 15.5% al mes de diciembre de 2012, y para el mes de enero del 2013 aumentaron en 12.7%, lo cual reafirma el crecimiento del consumo. Los préstamos bancarios al sector privado se incrementaron en 14.2% al mes de diciembre del año 2012, y en febrero de 2013 los saldos aumentaron en 14.8%, al compararlos con igual periodo del año anterior. Los créditos al consumo aumentaron en 9.2% durante el año 2012. Las exportaciones de servicios se incrementaron en 20.5% en términos nominales, impulsados por la rápida expansión de los servicios bancarios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colón y los servicios turísticos. La tasa de desempleo total se redujo al 3.9%. La parte negativa de nuestra economía continua siendo la inflación, aunque la tendencia ha disminuido a partir del mes de septiembre. Al 31 de diciembre del 2012 el Índice de Precios al Consumidor reflejaba un incremento anual del 4.6%. Las perspectivas del desempeño de la economía panameña para el año 2013 son muy positivas. Se espera que el consumo privado aumente en 8% durante este año, impulsado por los altos niveles de empleo y un aumento en los ingresos, el crédito interno, y el turismo de compras.

La demanda agregada se estima que subirá en 8.1% impulsada por el programa de inversiones públicas, y gastos relacionados con la expansión del Canal de Panamá, que se irán reduciendo en la medida que estos proyectos entren en sus etapas finales de ejecución. Para el año 2013 el monto total de las Inversiones de Capital Fijo, que incluyen al sector público y privado, se estima en B/. 8,141.6 millones, lo cual representa un incremento del 10% sobre el año anterior. Se proyecta que el Producto Interno Bruto tendrá un crecimiento del 7.8% para el año 2013, afectada por el entorno económico internacional y una posible reducción en los gastos de inversión pública.

El 96% de los ingresos del Grupo UNESA corresponden a actividades relacionadas con las actividades de 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.

Como resultado de la crisis financiera que se produjo a nivel internacional en el año 2008, las ventas de unidades de viviendas se redujeron, situación que se revirtió a partir del año 2010. Sin embargo, la composición del mercado inmobiliario ha variado. La venta de viviendas de alto costo ha disminuido, mientras que la venta de unidades para niveles populares se ha incrementado. Además, la actividad está creciendo impulsada por las construcciones de infraestructuras viales que desarrolla el Gobierno Nacional; la ampliación del Canal de Panamá; del Aeropuerto Internacional de Tocumen; el saneamiento de la Bahía; los trabajos de la Cinta Costera; la construcción de hidroeléctricas; centros comerciales; edificios de oficinas y hoteles.

Se estima que durante el año 2012 el sector de la construcción tuvo un crecimiento del 28.9%, al compararlo con el año anterior. La inversión privada para el año 2012 se estima fue de 3,898.1 millones de balboas, concentrándose en proyectos de índole comercial más que en la construcción de viviendas. El mercado de viviendas de alto costo se ha venido ajustando debido a una reducción en la demanda, resultado de la situación económica internacional, mientras que la construcción de residencias para sectores medios y bajos se mantiene creciendo. El valor de la inversión pública durante el año 2012 se estima fue de 3,503.4 millones de balboas, lo cual

refleja la magnitud y la importancia de los trabajos que desarrolla el Gobierno Nacional y las obras de ampliación del Canal de Panamá. Como ya mencionamos anteriormente, el crecimiento del sector construcción se debe en gran medida a la ejecución de los proyectos que desarrolla el sector público. Además, se beneficia por el desarrollo de proyectos comerciales que se están realizando tanto en el área metropolitana, como en otros distritos del interior del país como lo son Arraiján, David, Santiago, Chitré y Aguadulce. Se proyecta que durante el año 2013 la construcción crecerá en 10.11%, impulsada por la inversión del sector privado que se estima será de 4,577.6 millones de balboas, mientras que la inversión pública y los trabajos de ampliación del canal irán reduciendo su tasa de crecimiento.

En Panamá la construcción representa el 7.2% del Producto Interno Bruto y el 10.5% del empleo. La mayoría de los trabajos relacionados con la ampliación del Canal; la construcción de la línea uno del Metro; y el plan de inversiones públicas que desarrolla el Gobierno Nacional, están programadas para concluir entre los años 2014 y 2015. Como resultado de esta situación una cantidad importante de mano de obra, que actualmente se ocupa en la construcción de estos proyectos, quedará disponible para ubicarse en otras actividades, para lo cual la capacitación técnica y la formación académica son importantes.

Al 31 de diciembre de 2012 el total de permisos de construcción aprobados en la ciudad de Panamá ascendieron a B/. 978.7 millones, lo cual representó un incremento del 50.3% sobre los aprobados el año anterior. En enero del 2013 se aprobaron permisos por un monto de B/. 159.2 millones lo cual representa un incremento del 13.7% sobre los del año anterior.

Al 31 de diciembre del año 2012 la producción acumulada de concreto ascendió a 1,606,913 metros cúbicos, lo cual representó un incremento del 3.7% sobre la del año anterior. En enero de 2013 se produjeron 138,840 metros cúbicos de concreto, lo cual resultó en un incremento del 4.7% sobre el año anterior. Al 31 de diciembre de 2012 se habían producido 2,149.3 toneladas métricas de cemento, superando en 25.9% la producción al mismo mes del año anterior. Al 31 de marzo de 2013 se habían producido 542.1 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando un incremento del 0.3% sobre lo producido a esa misma fecha del año anterior.

Como resultado de este incremento en la demanda interna y por otros factores internacionales, se ha notado una tendencia alcista en los precios de algunos materiales que se utilizan en la construcción de viviendas, lo cual afecta sus costos.

Debemos resaltar que la producción de concreto y cemento reflejan los volúmenes reales de construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción reflejan las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro. Además, es conveniente destacar que existe una actividad importante de trabajos realizándose en movimiento de tierra y excavaciones, que no se refleja tanto en consumo de materiales sino más bien en la utilización de equipos pesados y mano de obra, como es el caso de la ampliación del canal. También es conveniente indicar que en una gran cantidad de las carreteras que se están construyendo se está utilizando asfalto en lugar de concreto para pavimentarlas.

Durante el año 2012 se estima que la actividad turística de hoteles y restaurantes se incrementó en 10.6%, lo cual es positivo aunque refleja una desaceleración al compararlo con el año anterior, cuando se tuvo un crecimiento del 14.9%. Esta situación es resultado del entorno económico negativo que afecta a varios países. Los turistas que llegaron a Panamá en el año 2012 procedían el 21.3% de los Estados Unidos, el 16.7% llegaron de Colombia y el 12.8% vinieron de Venezuela. El 54% de los visitantes vinieron para recreo; el 33% por negocios; el 6% para convenciones; y el 3% vinieron para visitar a sus familiares. Conforme el turismo creció moderadamente durante el periodo 2007-2011, la muestra de hoteles en la ciudad de Panamá mantuvo su ocupación promedio por encima del 60%, con la excepción del año 2009 cuando el turismo mundial se contrajo. A partir del año 2012 la oferta hotelera en la ciudad de Panamá se incrementó en 3,000 nuevas habitaciones, lo cual representó un crecimiento del 37%. Para el año 2013 se estima que se incorporaran a la oferta otras 4,500 habitaciones, lo

cual representará un incremento adicional del 40%. Resultado de esta situación la ocupación hotelera, que fue del 69% durante el año 2012, se reducirá al 55% en el 2013; a 52% en el 2014; y para el 2015 se proyecta una ocupación del 54%, con lo cual cambiaría la tendencia. Como resultado del incremento en la oferta de cuartos disponibles, los hoteles han comenzado a reducir sus tarifas con el fin de mantener sus niveles de ocupación. Para incrementar la llegada de visitantes, y mejorar la ocupación hotelera, se están desarrollando proyectos que están teniendo un efecto positivo en la llegada de turistas, tales como: la expansión del Aeropuerto Internacional de Tocumen; la negociación de acuerdos bilaterales de transporte aéreo; el mejoramiento vial; los acuerdos negociados para el atraque de cruceros (Home Ports). Además, el tener una moneda barata, la promoción del "Stopover" gratis para los pasajeros en tránsito, el seguro médico gratis, y la promoción turística por parte de la ATP y los agentes privados relacionados, han tenido un efecto positivo en promover la llegada de visitantes. El sector turístico tiene posibilidades de crecimiento, actualmente representa solo el 2.9% del Producto Interno Bruto, y el 2% de la población económicamente activa. El incremento en la capacidad de transporte de las aerolíneas y de los vuelos fletados tipo "charters" que se están promoviendo, y el lograr persuadir a los pasajeros en tránsito (stopover) para que visiten Panamá, tendrán un efecto positivo en la actividad turística.

Durante el año 2012 habían entrado al país 1,958,600 visitantes, lo cual representó un incremento de tan solo 0.9 % al compararlo con igual periodo del año anterior. La Autoridad de Turismo de Panamá había proyectado que para el año 2012 entrarían al país 2.2 millones de visitantes. Lo que afectó las proyecciones de la ATP fue la llegada de Cruceros que disminuyó en el 2012. Entre enero y noviembre se reportó una caída de 27.5% en la entrada de pasajeros de cruceros. En el mes de enero de 2013 entraron al país 208,900 visitantes, lo cual reflejó un incremento del 1.5% sobre igual periodo del año anterior. Sin embargo, el gasto turístico ha tenido un crecimiento importante, lo cual estimula la economía al incrementarse el consumo, sobre todo en el comercio, restaurantes y las actividades de entretenimiento. Se estima que durante el año 2012, el total del gasto turístico ascendió a B/. 2 mil 262 millones, representando un incremento del 17.5% sobre el año anterior. En enero de 2013 el gasto turístico ascendió a B/. 224,399 miles, lo que corresponde a un aumento del 7.9% sobre lo gastado el año anterior.

La ocupación en los hoteles de primera, ubicados en la ciudad de Panamá, se incrementó en 31.5%, durante el año 2012, y para los hoteles de segunda la ocupación aumentó en 17.6% durante el mismo periodo. Al 31 de marzo del año 2013 la ocupación en los hoteles de primera había aumentado en 22.8%, mientras que en los hoteles de segunda se redujo en 3.8%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 10.7% durante el mes febrero de 2013, y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 14.8% para esa fecha, lo cual estimula el consumo. Por otro lado, existe una demanda importante que también está beneficiando el consumo privado, correspondiente a los gastos de los visitantes e inmigrantes que se han establecido en Panamá por situaciones adversas que se dan en sus países de origen, o por trabajar en empresas internacionales que han trasladado sus sedes regionales a nuestro país basados en los beneficios fiscales que otorga la ley 41 del 24 de agosto de 2007 (Howard). Este flujo de capitales hacia nuestro país se refleja en la Inversión Directa Extranjera (IDE) que durante el año 2012 fue de B/. 3,068 millones, representando un incremento del 10%, y consolidándose como la mayor en Centroamérica.

Al 31 de diciembre del año 2012 el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) tuvo un crecimiento promedio del 9.69%, superior al año pasado. Al 28 de febrero de 2013 el crecimiento promedio fue del 6.5%, lo cual indica que el crecimiento de la economía continua muy positivo impulsado por el turismo; la construcción; actividades logísticas; y las telecomunicaciones. El Índice de Precios al Consumidor se incrementó en 4.6% al mes de

diciembre de 2012, y para el mes de marzo de 2013 aumentó en 4.1%, lo cual refleja una desaceleración en la tendencia. La tasa de desempleo se mantiene alrededor del 4.% de la población económicamente activa, lo cual es muy positivo. Sin embargo, esta situación causa dificultades a las empresas para contratar y retener el personal capacitado que requieren.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el primer trimestre del año 2013 sumaron B/. 29,104,990, reflejando una reducción del 6.47% sobre los del cuarto trimestre del año 2012, que ascendieron a B/.31,117,734. Esta disminución es normal, considerando que los ingresos por la venta de viviendas se incrementan para finales de año, en la medida que el ciclo de la construcción se completa y se entregan las casas que se van terminando. Durante el primer trimestre del año 2013 los ingresos de las unidades de Restaurantes y la de los Hoteles aumentaron al compararlos con los del trimestre anterior. Los ingresos por el alquiler de Locales Comerciales; los de la Zona Procesadora; los de Alquiler y Venta de Equipos; y los Intereses por Financiamientos, fueron muy similares. Los ingresos por ventas de Viviendas se redujeron durante el primer trimestre de 2013.

Las utilidades netas correspondientes al primer trimestre del año 2013 sumaron B/. 3,419,770, lo cual representó una reducción del 16.24% al compararlas con las del trimestre anterior, que fueron de B/. 4,083,031. La disminución en las utilidades refleja básicamente la reducción en la entrega de viviendas durante el primer trimestre.

Durante el primer trimestre del año 2013 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por Hoteles; Zona Procesadora; Locales Comerciales; Financiamientos; Restaurantes; y Alquiler y Venta de Equipos. Durante el primer trimestre del año 2013 las utilidades netas consolidadas representaron el 11.75% de los ingresos totales, inferiores a las del trimestre anterior que representaron el 13.12%. Los márgenes de rentabilidad del Grupo se afectan dependiendo de los niveles de los ingresos, y por los resultados de las diferentes unidades de negocios.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre del año 2013 ascendieron a B/. 17,315,132, lo cual representó una disminución del 14.72%, al compararlas con las del cuarto trimestre del año 2012, que sumaron B/. 20,301,926. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente el ritmo de las entregas de viviendas se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo de 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.

La venta de viviendas representó el 59.49% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2013.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el primer trimestre del año 2013 ascendieron a B/.2,728,320, lo cual representó una disminución del 32.70% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 4,054,973. La disminución en las utilidades fue proporcionalmente mayor a la reducción en los ingresos debido a que los costos administrativos de la unidad de vivienda se mantienen relativamente fijos, independientemente del nivel de las ventas. Resultado de esta situación los márgenes de utilidad que eran de 19.97% durante el cuarto trimestre de 2012, se redujeron a 15.75% durante el primer trimestre de 2013, reflejando que la disminución de los ingresos y de los costos no fueron proporcionales.

En el primer trimestre del año 2013 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas representó el 93.74% del total de las utilidades del Grupo UNESA.

RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al primer trimestre del año 2013, ascendieron a la suma de B/. 4,443,396, lo cual representó un incremento del 6.69% sobre los del cuarto trimestre del año anterior, que sumaron B/. 4,164,892. Durante el primer trimestre del 2013 la totalidad de nuestros restaurantes operaron el periodo completo, mientras que en el trimestre anterior el nuevo restaurante Fridays, ubicado en el Centro Comercial Multiplaza, solo operó durante 13 días. Actualmente contamos con siete restaurantes "Friday's", y un "Rosa Mexicano".

Los ingresos de los restaurantes representaron el 15.27% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2013.

Durante el primer trimestre del año 2013 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/. 80,952, comparado positivamente con el trimestre anterior, que reflejo una pérdida de B/. 357,573. En el cuarto trimestre del año 2012 se reflejaron los gastos de apertura del nuevo restaurante "Friday's" de Multiplaza, el cual como ya mencionamos solo tuvo 13 días de ingresos.

Durante el primer trimestre del año 2013, todos nuestros restaurantes "Friday's" reflejaron ganancias. En el caso del restaurante "Rosa Mexicano" los ingresos mantienen una tendencia negativa, por lo que su operación continúa reflejando pérdidas. Las investigaciones de mercado que hemos realizado, reflejan que el restaurante no está posicionado adecuadamente como una opción en el segmento de su clientela potencial. Como resultado de esa situación se ha estado implementando una nueva estrategia de mercadeo y publicidad.

Las ganancias de los restaurantes representaron el 2.37% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2013.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el primer trimestre del año 2013, fueron de B/. 2,904,658, lo cual representó un incremento del 40.86% comparados con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 2,062,146.

La ocupación promedio de nuestro Hotel, ubicado en Amador, fue de 59% durante el primer trimestre del 2013, reflejando una disminución del 2%, al compararla con el promedio del trimestre anterior que fue del 61%. En el caso del hotel, ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el primer trimestre fue de 76%, reflejando un aumento del 10% sobre la del trimestre anterior, que fue del 66%. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación del primer trimestre fue del 68%, reflejando un aumento del 25% sobre la del trimestre anterior que fue del 43%. Es conveniente mencionar que la ocupación hotelera se afecta dependiendo de la temporada turística. El primer trimestre se considera temporada turística alta, lo cual beneficia, sobre todo, al Hotel "Playa Tortuga".

Los ingresos de los hoteles representaron el 9.98% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2013.

La actividad hotelera reflejó una utilidad de B/. 218,393, durante el primer trimestre del año 2013, lo cual representó una mejoría importante sobre el trimestre anterior que tuvo una pérdida de B/.74,612. Esta situación refleja el incremento en la ocupación, y que los costos se han reducido al completarse los trabajos de remodelación que se realizaron en el Hotel de Amador.

Las ganancias de los Hoteles representaron el 6.39% de las utilidades consolidadas del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2013.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al primer trimestre del año 2013 sumaron B/.3,244,639, muy similares a los del trimestre anterior que

ascendieron a B/. 3,200,822. Hemos tenido una alta rotación de vendedores, lo cual está afectando la venta y alquiler de equipos. Estamos revisando los niveles salariales y los beneficios a los vendedores a fin de superar esta situación. Además, las ventas se afectaron por retrasos en el despacho por el proveedor de algunos equipos que ya estaban vendidos. Durante el primer trimestre del año 2013, el 32.26% del total de los ingresos los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 49.44% correspondió a Venta de Equipos; el 15.46% fueron Ventas de Repuestos; y el 2.84 % fueron por Otros Servicios.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 11.15% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2013.

Durante el primer trimestre del año 2013 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una utilidad neta de B/. 5,390, inferior a la reflejada el trimestre anterior que sumaba B/. 111,151. Es conveniente mencionar que las utilidades del trimestre anterior se beneficiaron al reducirse la reserva para cuentas malas, al recibirse el pago de una cuenta pendiente del antiguo DIMAUD que se consideraba incobrable. Con el fin de mejorar la rentabilidad de la unidad de Venta y Alquiler de Equipos se ha contratado una consultoría externa para revisar su Plan de Negocios.

Las utilidades netas correspondientes al Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 0.157% del total de las utilidades del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2013.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses y comisiones en financiamientos otorgados durante el primer trimestre del año 2013 fueron de B/. 385,409, lo cual representó un ligera disminución del 1.74% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 392,260. 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 2013 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar sumaba B/. 15,213,200, lo cual representó un incremento del 1.59 % sobre el saldo del trimestre anterior que era de B/. 14,974,724. Al finalizar el primer trimestre el 57% de la cartera correspondía a préstamos personales; el 41% a hipotecas, y el 2% eran préstamos comerciales. La morosidad reflejada en la cartera era del 6%. La morosidad se aumentó por demoras en el retiro de algunos cheques a empresas, correspondientes a descuentos de mensualidades de préstamos de sus empleados. Esta situación obedece a la alta rotación de cobradores que hemos tenido, resultado de la escases de mano de obra que hay actualmente en el mercado laboral.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.32% de los ingresos totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2013.

Durante el primer trimestre del año 2013 la actividad financiera reflejo una utilidad de B/. 115,256, lo cual representó un incremento del 10.54% sobre la reportada en el trimestre anterior que fue de B/. 104,258.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al primer trimestre del año 2013, representaron el 3.37% de las ganancias netas del Grupo UNESA.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al primer trimestre del año 2013 sumaron B/. 292,088, muy similares a los del trimestre anterior que fueron de B/. 294,964. 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 construidas, que representan 21,991 metros cuadrados, las cuales se encuentran ocupadas por 21 empresas. Al 31 de marzo 2013 manteníamos una ocupación del 90% en PANEXPORT.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2013.

La utilidad neta realizada durante el primer trimestre del año 2013 fue de B/. 146,598, lo cual representó una disminución de 9.19% al compararla con la del trimestre anterior, que sumó B/. 161,435. Los costos 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. En el primer trimestre del año 2013, se reflejan los gastos relacionados con las dos nuevas galeras que se terminaron a finales del año anterior

Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 4.28% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2013.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al primer trimestre del año 2013 sumaron B/. 442,489, muy similares a los del trimestre anterior que fueron de B/. 436,163. Los ingresos reflejan el porcentaje de ocupación y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. Actualmente contamos con 8 locales comerciales, con un área disponible para alquilar de 20,095 metros cuadrados. Al 31 de marzo de 2013, el % de ocupación de nuestros Centros Comerciales era del 97.7%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.52% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2013.

La utilidad neta correspondiente al primer trimestre del año 2013 fue de B/. 124,939, lo cual representó un incremento del 7.07% al compararla con la del trimestre anterior, que ascendió a B/. 116,687. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento al renovarse los contratos, por los costos financieros de las instalaciones, y los gastos de mantenimiento.

Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 3.65% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2013.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/13	31/12/12	30/09/12	30/06/12
Ventas de Viviendas	17,315,132.	20,301,926.	19,368,439	14,087,532.
Ventas de Restaurantes	4,443,396.	4,164,892.	3,876,270	3,536,473.
Alquiler y Venta de Equipos	3,244,639.	3,200,822.	3,544,339.	4,871,695.
Servicios de Hoteles	2,904,658.	2,062,146.	1,914,651.	1,788,626.
Alquiler de Locales Comerciales	442,489.	436,163.	441,749.	434,962.
Alquiler de Zona Procesadora	292,088.	294,964.	287,625.	295,485.
Intereses en Financiamientos	385,409.	392,260.	364,387.	326,593.

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/13	31/12/12	30/09/12	30/06/12
Viviendas	2,728,320.	4,054,973.	3,253,653.	1,286,459.
Restaurantes	80,952.	(357,573)	64,387.	113,519.
Equipos	5,390.	111,151.	(46,554)	64,743.
Hoteles	218,393.	(74,612)	(10,068)	(192,542)
Locales Comerciales	124,930.	116,687.	127,187.	131,248.
Zona Procesadora	146,598.	161,435.	168,052.	189,142.
Financiamientos	115,256.	104,258.	76,684.	148,167.

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

ACCIONES

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones comunes	5,128,021.	B/. 31.50	B/. 161,532,661.

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: 55,180

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

Número autorizado de acciones: 1,000,000.

TITULOS DE DEUDA

TIPO DE VALOR Y CLASE	EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA). VENCIMIENTO	AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL
(1) Bonos Corporativos	22 de noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B.V. P.
(2) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B. V. P.
(3) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B. V. P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(6) Bonos Corporativos	17 diciembre de 2019	US\$. 40,000,000.	B. V. P.
(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 de 2023	US\$. 10,000,000	B. V. P.
(10) Bonos Corporativos	14 de agosto de 2012	US\$ 45,000,000	B. V. P

- (1) 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. Al 31 de marzo de 2013 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$.2,024,125. 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 de 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital.
- (2) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$ 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres meses más un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. Al 31 de marzo de 2013 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,427,281.
- (3) 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 2013 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 370,000.

- (4) 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 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 2013 no teníamos VCN's emitidos.
- (5) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., 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 2013 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 14,820,000.
- (6) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR mas 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 2013 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 21,928,725.
- (7) 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 2013 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 22,774,000.
- (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 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 2013 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 12,493,500.

(9) 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 2013 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 10,000,000.

(10) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$. 45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. El emisor también podrá emitir series de bonos con pagos de capital en la fecha de vencimiento de la emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizará para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquier otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de marzo de 2013 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 11,600,000.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/03/13	31/12/12	30/09/12	30/06/12
Total de Ingresos	29,104,990.	31,117,734.	29,905,102.	25,427,103.
Ventas totales.	27,907,825.	29,750,401.	28,683,084.	24,284,326.
Margen operativo.	11.75%	13.12%	12.68%	6.88%
Gastos Generales y Administrativos.	6,205,815.	5,998,394.	5,816,148.	5,577,042.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	3,843,259.	4,070,423.	4,074,677.	2,309,223.

Utilidad o pérdida neta	3,419,770.	4,083,031.	3,630,010.	1,738,480.
Acciones Emitidas y en circulación.	5,128,021.	5,128,021.	5,128,021.	5,128,021.
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 0.67	B/. 0.80	B/. 0.71	B/. 0.34
Depreciación y Amortización	2,014,226.	1,836,386.	1,956,115	2,080,978.
BALANCE GENERAL	31/03/13	31/12/12	30/09/12	30/06/12
Activo Circulante.	89,714,306.	96,900,181.	93,960,363.	93,614,812.
Activos Totales.	297,626,614.	299,728,494.	283,831,359.	279,393,672.
Pasivo Circulante.	73,490,100.	84,905,750.	72,902,679.	75,721,434.
Deuda a Largo Plazo.	68,613,129.	61,175,372.	60,016,397.	57,129,601.
Capital Pagado.	12,814,847.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	100,171,007.	96,956,393.	93,901,098.	91,299,055.
Patrimonio Total.	149,278,264.	146,062,625.	143,007,247.	140,404,769.
RAZONES FINANCIERAS	31/03/13	31/12/12	30/09/12	30/06/12
Dividendo/ Acción.	B/. 0.20	B/. 0.20	B/. 0.20	B/. 0.20
Deuda total/ Patrimonio.	0.99	1.05	0.99	0.99
Capital de Trabajo.	16,224,206.	11,994,431.	21,057,684.	17,893,378.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	4.14	4.52	4.48	3.70

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 23, de 8 de abril 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 23 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/. 65,000 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/. 65,000 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.

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 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 de B/. 800 mensuales. Además, la vivienda debe ser nueva y cumplir con las

especificaciones establecidas en el mencionado decreto. Con fecha 14 de marzo de 2011 se emitió el Decreto Ejecutivo No. 57, por medio del cual se amplía hasta B/. 35,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse del Fondo Solidario de Vivienda. Además, se eleva hasta B/. 1,000 el máximo de los ingresos mensuales para que las familias se beneficien del subsidio, y se definieron las características que deben tener las viviendas para que apliquen para el programa.

Según la Reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, se mantuvieron vigentes los incentivos para el desarrollo de actividades turísticas otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete #251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución #34 de 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del hotel de Amador, que inició operaciones en el año 2001 y del Hotel en Bocas del Toro que inició operaciones en el año 2008, están exonerados por 15 años en el pago del impuesto sobre la renta por estar ubicados en una Zona de Desarrollo Turístico.

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, están amparadas bajo la ley #25 del 30 de noviembre de 1992, que la exonera del pago de impuestos y otorga otros beneficios a las empresas que allí se instalen. Sin embargo, resultado de los acuerdos suscritos por nuestro país con la Organización Mundial de Comercio, estos beneficios se mantendrían vigentes hasta el año 2015. Con la aprobación de 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, 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.

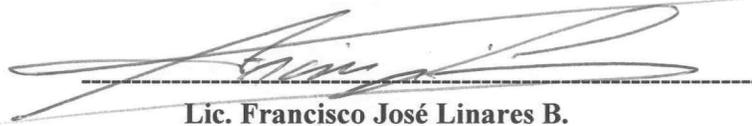
En la Asamblea Anual de accionistas realizada el día 13 de mayo de 2008, se autorizó a la Junta Directiva emitir la totalidad de las acciones tipo B como acciones preferidas, y además definir las condiciones, tales como, series a emitir, precio y dividendos a pagar.

En el año 2006, nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. se ganó la licitación número 2006-5-76-0-08LP-000041-4, de la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario, para el alquiler de equipo pesado que sería utilizado en el tratamiento de los desechos sólidos en el relleno Sanitario de Cerro Patacón. En ese mismo año de 2006, nuestra empresa también se ganó la licitación pública número 2006-5-76-0-08-LP-000195-2 del DIMAUD, para la compra de equipo pesado. Los pagos de estas cuentas, por parte del Municipio de Panamá, fueron muy irregulares produciéndose una morosidad importante. A partir del 1 de enero del año 2011 los servicios de recolección de basura fueron asumidos por la nueva entidad denominada Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Según la opinión del Procurador de la Administración, las cuentas por pagar de la antigua DIMAUD no serían asumidas por la nueva Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Ante esta situación, el 6 de mayo de 2011 promovimos ante la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, un proceso Contencioso Administrativo de Plena Jurisdicción contra el Municipio de Panamá para el cobro de las sumas adeudadas por el antiguo DIMAUD. La suma demandada por el capital adeudado asciende a un monto total de B/. 1,279,487, correspondientes a B/. 212,980 por venta de equipos y B/. 1,066,497 por alquiler de equipos. Este caso se encuentra en la Sala Tercera de la Corte Suprema. Sin embargo, a finales del mes de diciembre del año 2012 el Municipio der Panamá nos pagó la suma de B/. 413,093.05, como abono a la cuenta adeudada por el DIMAUD. Hay indicios favorables de que el resto de la deuda será cancelada durante el año 2013, en cuyo caso desistiremos del proceso legal.

En el mes de marzo de 2012 concluimos, sin acuerdo en las condiciones presentadas, las negociaciones para la renovación del contrato de representación que tenía COAMCO con JCB, para la venta de equipos pesados y livianos en la República de Panamá. El contrato de representación de los equipos JCB vence el 1 de junio de 2012 y no será renovado.

III PARTE INFORMES FINANCIEROS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 30 DE MAYO DE 2013.



Lic. Francisco José Linares B.
Tesorero