



INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2012

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 cuatro 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:

El Producto Interno Bruto de la economía panameña registró un incremento del 10.6% durante el año 2011, superando todas las proyecciones y convirtiéndola en la de mayor crecimiento en América Latina. Todas las actividades económicas crecieron durante el año 2011, con excepción de la pesca que reflejó una caída del 21.9%. El valor agregado de la construcción se incrementó en 18.2%, impulsado por la ejecución de inversiones tanto del sector público como del privado. De acuerdo al tipo de obras realizadas, las no residenciales se incrementaron en 15.3%, las civiles en 37.4%, y las residenciales decrecieron en 1.8%. La explotación de minas y canteras se incrementó en 18.4%, como resultado del aumento en las extracciones de oro para la exportación, y de piedra y arena utilizadas en las construcciones. La actividad turística aumentó en 14.9%, lo cual se reflejó positivamente en la actividad hotelera que creció en 9% y los servicios de restaurantes que aumentaron en 6.7%.

El comercio creció en 15.9% y las actividades de transporte, almacenamiento y comunicaciones aumentaron en 13.7%. Es importante destacar que el valor agregado del transporte regular por vía aérea registró un incremento de 17.9% durante el año 2011, reflejando la dinámica que está adquiriendo Panamá como centro de comunicaciones a nivel regional, lo cual tiene un efecto positivo en la actividad turística de nuestro país. Las otras actividades que tuvieron menor crecimiento durante el año 2011 fueron; intermediación financiera 7.6%; actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler 7.1%; electricidad, gas y agua 6.7%; enseñanza privada 5.8%; servicios sociales y de salud privada 4.3%; agricultura y ganadería 3.8%; servicios domésticos 3.4%; e industrias manufactureras 3.2%.

Como resultado del positivo crecimiento económico que hemos tenido la tasa de desempleo total se redujo del 6.5% en el año 2010 al 4.5% en el 2011, y el desempleo abierto disminuyó del 4.7% en el 2010 al 2.9% en el 2011. La parte negativa ha sido que el índice de precios al consumidor ha continuado aumentando del 3.5% en el 2010 al 5.9% en el 2011.

Se estima que el dinamismo de la economía panameña se mantendrá durante el año 2012, impulsado por la demanda agregada que crecerá en 5.1%; el consumo privado en 8%; la formación de capital fijo en 6 %; y la exportación de bienes y servicios que aumentará en 3.1%, con lo cual se estima que el Producto Interno Bruto se incrementará en 7.5% durante el año 2012, lo cual resultará beneficioso para el desarrollo de nuestras actividades productivas.

La situación financiera negativa que está afectando a algunos países Europeos y a los Estados Unidos, todavía no han impactado a nuestra economía, cuyo crecimiento está siendo impulsado por factores internos como lo son entre otros, la ampliación del Canal y las obras de construcción de infraestructuras que desarrolla el Gobierno Nacional. Además, las actividades que desarrollan la Zona Libre de Colón y el Turismo se están beneficiando por la situación económica positiva que reflejan algunos de los países de la región.

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.

A partir del segundo trimestre del año 2008, y como resultado de la crisis financiera que se produjo para esa fecha a nivel internacional, las ventas de unidades de viviendas se redujeron, situación que se ha revertido 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; y Hoteles. El dinamismo en la industria de la construcción beneficia directamente las actividades de alquiler y venta de equipo pesado. Se estima que en el periodo comprendido entre enero a septiembre del año 2011 la importación de equipos para la construcción aumentó en 37.1%. El desarrollo de la construcción se mantiene muy similar al año anterior, estimándose que para el año de 2012 tendrá un crecimiento del 18.53%. En Panamá la construcción representa el 5.9% del Producto Interno Bruto y el 10.5% del empleo.

Durante el año 2011 se aprobaron permisos de construcción en la ciudad de Panamá por un monto de B/. 651.3 millones, lo cual representó una reducción del 22.8% al compararlos con los del año anterior. Es conveniente destacar que debido a la saturación de proyectos en la ciudad

capital, la escases de terrenos disponibles y el aumento de los precios en aquellos que se pueden adquirir, se ha producido un incremento en el desarrollo de proyectos en el sector Oeste de la Provincia de Panamá. Al 29 de febrero del 2012 el total de permisos de construcción aprobados en la ciudad de Panamá ascendieron a B/. 227.9 millones, lo cual representó un incremento del 95.9% sobre los aprobado el año anterior.

La producción de concreto se estuvo contrayendo desde el mes de abril del 2009. Sin embargo, esta tendencia se ha revertido a partir del mes de enero del 2010, lo cual indica que la ejecución de nuevas construcciones se ha estado acelerando. La producción acumulada de concreto que durante el año 2010 se redujo en 19.2%, para el mes de diciembre de 2011 se había incrementado en 31.9%, al compararla con los resultados registrados a esa fecha del año anterior. En enero del año 2012 se produjeron 130,481 metros cúbicos de concreto, lo cual representa un aumento del 12.7% sobre el año anterior. La misma tendencia se nota en la producción acumulada de cemento que al mes de diciembre del año 2010 se había reducido en 8.1%, mientras que durante el año 2011 se había incrementado en 33.8%. Al 31 de marzo de 2012 se produjeron 540,600 toneladas métricas de cemento, superando en 31.1% la producción al mismo mes del año anterior.

Como resultado de este incremento en la demanda 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 los costos. Durante el año 2011 se ha incrementado el precio del zinc; carriolas; tuberías PVC; piedra; arena; hormigón pre-mezclado; bloques; cables eléctricos; varillas de acero; madera de espavé, tomacorrientes y otros. Para minimizar el efecto negativo que pudieran tener estos incrementos de costos en la demanda de viviendas de interés social, el Ministerio de la Vivienda emitió el pasado 14 de marzo de 2011 el Decreto Ejecutivo No. 57, por medio del cual se amplían los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda para incluir viviendas con valores de hasta B/. 35,000. Además, mediante el decreto número 539, aprobado por el Consejo de Gabinetes el pasado 30 de noviembre de 2011 se extendió de 10 a 15 años los beneficios del interés preferencial para viviendas con valores de hasta B/. 80,000.

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 2011 se estima que la actividad turística se incrementó en 14.9%. El entorno internacional negativo pudiera afectar la actividad para el año 2012, por lo que se estima crecerá en 7.5%. Durante el año 2011, el número de visitantes se incrementó en 15.2%, y al 29 de febrero del 2012 aumentó en 3.6%, comparado con igual periodo del año anterior. La ocupación hotelera se ha mantenido alrededor del 67.6%, lo cual es muy positivo. El desarrollo de la industria hotelera podría verse afectada por la falta de mano de obra capacitada para atender la demanda. Para el Gobierno, el Turismo se ubica entre uno de los tres ejes con mayor potencial de crecimiento, por lo que se espera acelerar los procesos de formación técnica para la capacitación de las personas requeridas para trabajar en el sector turístico. Sin embargo, informes de APATEL pronostican una posible disminución en la ocupación hotelera a partir del año 2012,

resultado de un incremento en la oferta de cuartos disponibles, situación que se proyecta que debe revertirse para el año 2015.

La Autoridad de Turismo ha estado implementando diversas estrategias con el fin de contrarrestar esta proyección incrementando el número de personas que nos visitan, para lo cual se está ampliando la oferta turística. Se están haciendo alianzas con operadores turísticos para incentivar la llegada de vuelos “charters” para promover el turismo de entretenimiento y compras. La idea es posesionar internacionalmente a Panamá como una alternativa para los viajeros que proyectan visitar Miami y Nueva York. Siguiendo con esa estrategia se han ubicado mercados específicos para esta promoción, como es el caso del Brasil donde existe un amplio mercado de alto poder adquisitivo. La Autoridad de Turismo también desarrolla una estrategia para incrementar el número de personas que visiten nuestro país para participar en Convenciones y Congresos. La estrategia de la ATP consiste en ofrecer gratis el uso de Atlapa, ofreciendo además valores agregados como lo son boletos aéreos para los organizadores, y hasta el patrocinio de las fiestas de bienvenida y clausura, dependiendo de la magnitud del evento que se pretende realizar. Se estima que el 50% de las personas que visitan nuestro país vienen por asuntos de negocios. Sin embargo, el segmento de Congresos y Convenciones está creciendo, estimándose que actualmente representa el 20% de los visitantes.

Con la firma del TPC con los Estados Unidos, se permite que las compañías de ese país que realicen congresos en Panamá, lo puedan deducir como gastos en el pago de sus impuestos. Esta medida abre el camino para impulsar aun más la realización de convenciones en nuestro país, lo que pudiera darse a mediano plazo considerando que las empresas planifican con años de anticipación el lugar donde celebrarán sus convenciones.

Otro elemento que beneficiará la actividad turística en nuestro país será el inicio, anunciado para el mes de mayo de 2012, de un servicio de ferri que conectará las ciudades de Colon y Cartagena, con capacidad para movilizar 1,600 pasajeros diariamente. Este servicio posiblemente impulse el turismo con las ciudades de la costa atlántica de Colombia y con Centroamérica, considerando que muchas personas llegaran a nuestro país en tránsito desde y hacia Colombia.

Para el año 2012 se estima que se habilitaran 6 mil nuevas habitaciones, cuando se completen la construcción de los nuevos hoteles que están proyectados. Se proyecta que para el año 2014 la cantidad de cuartos de hotel disponibles en la provincia de Panamá, sumaran 18 mil, lo cual podría afectar la ocupación y las tarifas de los hoteles. Con las medidas de promoción que se están implementando se espera que la situación se normalice para el año 2015.

La debilidad del dólar, hace que nuestro país sea relativamente barato, lo cual resulta en un atractivo turístico. Copa anunció que a partir del mes de junio de 2012, Isla Colón, en Bocas del Toro, formará parte de los destinos turísticos a los cuales podrán llegar sus pasajeros. Como resultado de la culminación de los trabajos de remodelación que se realizaron en el aeropuerto internacional de Isla Colón, y luego de la habilitación de una terminal domestica en el aeropuerto internacional de Tocumen, la compañía Copa llegó a un acuerdo con la aerolínea domestica Air Panamá para trasladar a sus pasajeros internacionales hasta Bocas del Toro. Copa anunció que, luego de este acuerdo, se proponen promocionar el turismo hacia Isla Colón, principalmente el proveniente de Sur América. Según información suministrada por la Autoridad de Aeronáutica Civil, un promedio de 66,496 personas utilizan anualmente el aeropuerto de Isla Colón, de los cuales el 70% son turistas. En Isla Colón se encuentra ubicado nuestro hotel de Playa Tortuga cuya ocupación se espera que aumente, resultado de la cantidad adicional de visitantes que se espera llegaran al lugar a partir de junio de 2012.

El gasto turístico se aumentó en 14.9% durante el año 2011. Al 29 de febrero del 2012 se estima que el gasto turístico se había incrementado en 20.9%, al compararlo con igual período del año anterior, lo cual refleja una tendencia positiva.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 11.9% durante el mes de febrero de 2012, y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 18.4% para esa fecha. Es importante destacar que el saldo de los préstamos internos se ha estado incrementando mensualmente a partir de abril del 2010, 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 Panama por situaciones políticas 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). Actualmente hay alrededor de 70 empresas, en su mayoría transnacionales, ya operan en Howard y para fin de año se deben estar entregando las primeras unidades residenciales. Este flujo de capitales hacia nuestro país se refleja en la Inversión Directa Extranjera (IDE) que durante el año 2011 fue de B/. 2,790 millones, representando un incremento del 19%, y consolidándose como la mayor en Centroamérica.

Durante los primeros dos meses del año 2012 el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) tuvo un crecimiento del 9.26%, superior al año pasado. Esta tendencia indica que el crecimiento de la economía continua muy positivo impulsado por el turismo; la construcción; actividades logísticas; y las telecomunicaciones. Si se mantienen estos resultados, el Ministerio de Economía y Finanzas proyecta que el crecimiento del PIB para el año 2012 pudiera ser del 10%, similar a los resultados del año 2011, y por encima de las estimaciones iniciales que proyectaban un crecimiento económico del 7.5% para el año 2012. El Índice de Precios al Consumidor se incrementó en 6.3% al mes de marzo de 2012, lo cual refleja el “calentamiento” de la economía local, la devaluación del Dólar, y el efecto inflacionario de los combustibles, alimentos y bebidas, que nos viene de afuera.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para primer trimestre del año 2012 sumaron B/. 24,448,220, reflejando una disminución del 12.79% sobre los del cuarto trimestre del año 2011, que ascendieron a B/. 28,046,297. La disminución en los ingresos durante el primer trimestre se produjo principalmente resultado de una baja en nuestra entrega de viviendas, situación que es normal considerando que el ciclo de las construcciones se acelera para finales de año. Los ingresos recibidos por los Restaurantes; Hoteles; Alquiler de Locales Comerciales; y Financiamientos, fueron mayores durante el primer trimestre del año 2012, que los del cuarto trimestre del año 2011. En el caso de las unidades de Venta de Viviendas; Alquiler y Venta de Equipos; y Zona Procesadora, los ingresos del primer trimestre del año 2012 fueron menores a los del trimestre anterior.

Las utilidades netas correspondientes al primer trimestre del año 2012 sumaron B/. 2,054,713, lo cual represento una disminución del 44% al compararlas con las del cuarto trimestre del año 2011, que ascendieron a B/. 3,668,868. La disminución en los ingresos tuvo su afecto negativo en las utilidades del primer trimestre. Además, se han presentado incrementos en los costos de mano de obra resultado de ajustes salariales que tuvimos que realizar para equiparar los sueldos, debido al incremento en los salarios mínimos aprobado por el Gobierno Nacional a partir del mes de enero del 2012. También tuvimos costos extraordinarios relacionados con la apertura del nuevo restaurante “Rosa Mexicano”.

Durante el primer trimestre del año 2012 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por los Hoteles; Zona Procesadora; Locales Comerciales; Financiamientos; y Restaurantes. La unidad de Alquiler y Venta de Equipos reflejó pérdida durante el primer trimestre del año 2012. Durante el primer trimestre del año 2012 las utilidades netas consolidadas representaron el 8.40% de los ingresos totales, inferiores a las del trimestre anterior que representaron el 13.08%. 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 2012 ascendieron a B/. 13,875,992, lo cual representó una disminución del 23.28% al compararlas con las del cuarto trimestre del año 2011, que sumaron B/. 18,086,789. Tradicionalmente las entregas de viviendas se incrementan para finales de año. Durante los primeros meses, aprovechando la estación seca, se adelantan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, posteriormente se completa la construcción de las viviendas y se incrementan las entregas. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. La venta de viviendas representó el 56.76% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2012.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el primer trimestre del año 2012 ascendieron a B/. 1,119,928, lo cual representó una disminución del 59.77% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 2,783,889. Las utilidades reflejadas durante el primer trimestre se afectaron por la disminución en la entrega de las viviendas mencionada anteriormente. En la actividad de venta de viviendas los gastos fijos son altos, por lo que en la medida que se reducen los ingresos las utilidades se afectan en una mayor proporción. Además, los costos de los materiales continúan aumentando y estamos implementando procedimientos para definir los precios de venta de las viviendas en las últimas fases de su construcción. La dificultad que se nos presenta es que muchos de nuestros clientes se benefician con el subsidio de B/. 5,000, que otorga el Fondo Solidario de Vivienda para viviendas con precio de venta inferior a los B/. 35,000. El trámite para obtener este subsidio es largo, y se requiere que el precio de venta de la vivienda ya esté definido por adelantado. Sin embargo, nos sentimos optimistas que con las medidas que estamos implementando iremos actualizando los precios de venta de las viviendas en la medida que los costos se incrementan.

Es importante destacar que en la actividad de venta de viviendas la utilidad refleja el valor de las viviendas que se entregan, siendo las de menores precios las que tienen la utilidad más pequeña. En el primer trimestre del año 2012 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas representó el 54.51% del total de las utilidades del Grupo UNESA.

RESTAURANTES:

Durante el mes de enero de 2012 inició operaciones el nuevo restaurante de la franquicia “Rosa Mexicano”, el cual se añade a los cinco Friday’s que tenemos operando actualmente. Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al primer trimestre del año 2012 ascendieron a la suma de B/. 3,450,034, lo cual representó un incremento del 16.5% sobre los del cuarto trimestre del año 2011, que sumaron B/. 2,961,438. Los restaurantes que reflejaron mayores ingresos fueron los Friday’s ubicados en El Dorado, Marbella y Amador, seguidos en su orden por el restaurante “Rosa Mexicano”; y los Friday’s de Los Pueblos y el de David. Los ingresos de

los restaurantes representaron el 14.11% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2012.

Durante el primer trimestre del año 2012 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad neta de B/. 139,776, lo cual representó una disminución del 62.77% sobre las del trimestre anterior, que ascendieron a la suma de B/. 375,425. La operación del restaurante “Rosa Mexicano” reportó pérdida durante el primer trimestre, lo cual es normal debido a que al inicio de operaciones se cargan una serie de gastos de entrenamientos y pre-apertura los cuales son elevados. Todos los otros restaurantes ubicados en la ciudad de Panamá y el de David, reflejaron utilidades durante el primer trimestre del año 2012. Las ganancias de los restaurantes representaron el 6.80% de las utilidades netas del grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2012.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el primer trimestre del año 2012, fueron de B/. 2,513,412, lo cual representó un incremento del 18.83% sobre los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 2,115,007. En conjunto la ocupación de nuestros hoteles aumentó durante el primer trimestre del año 2012. La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador, fue de 69% durante el primer trimestre, reflejando un incremento del 4% al compararla con el promedio del trimestre anterior. El aumento en la ocupación refleja que se han estado completando los trabajos de remodelación de los cuartos existentes. En el caso del hotel, ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el primer trimestre se mantuvo en 84%, similar al trimestre anterior. El Hotel “Playa Tortuga”, ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, mantuvo una ocupación promedio del 55% durante el primer trimestre del año 2012, la mayor registrada hasta el presente, lo cual representó un incremento del 18% sobre la ocupación promedio del trimestre anterior.

Los ingresos de los hoteles representaron el 10.28% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2012.

La actividad hotelera reflejó una utilidad de B/. 464,269 durante el primer trimestre del año 2012, lo cual representó un incremento del 349.39% sobre la del cuarto trimestre del año 2011, que fue de B/. 103,312. Los resultados del año 2011 fueron afectados negativamente por incrementos en los costos relacionados con los trabajos de construcción y remodelación que se realizaron en el hotel de Amador. Durante el primer trimestre del año 2012 todos nuestros hoteles reflejaron utilidades, incluyendo el de Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro, siendo el primer trimestre que dicho hotel refleja ganancias. Las utilidades de los hoteles representaron el 22.59% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2012.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al primer trimestre del año 2012 fueron de B/. 3,522,966, representando una reducción del 5.24% al compararlos con los ingresos del trimestre anterior, que sumaron B/. 3,717,749. Los ingresos tanto de la sección de Alquileres como de Ventas de Equipos, se han afectado negativamente al mantener nuestra empresa la política de no otorgar crédito a consorcios constituidos por nuevos grupos que se asocian para realizar trabajos licitados por el Gobierno Nacional, hasta tanto se analicen sus referencias y se consignen las garantías de pago requeridas. Como resultado de la gran demanda que existe en el mercado por mecánicos hemos enfrentado escases de personal para darles mantenimiento a nuestros equipos, lo cual afectó a nuestro servicio de alquiler.

Además, algunas ventas correspondientes a pedidos directos que se habían hecho no pudieron reflejarse durante el primer trimestre, debido a demoras en el despacho de los equipos. Estamos considerando la conveniencia de mantener en inventarios algunos de los equipos que tienen mayor demanda, para poder entregarlos de inmediato a los clientes interesados. Para el segundo trimestre del año 2012 esperamos implementar una nueva sección para la venta de equipos de segunda, lo cual nos permitirá realizar una utilidad en la venta de equipos ya depreciados que actualmente se utilizan para alquilar.

Durante el primer trimestre del año 2012 el 30.95% del total de los ingresos los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 52.16% correspondió a Venta de Equipos; el 14.67% fueron Ventas de Repuestos; y el 2.22% fueron por Otros Servicios. Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 14.40% de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2012.

Durante el primer trimestre del año 2012 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos reflejó una pérdida de (B/.133,058), la primera reportada desde el tercer trimestre del año 2010. Esta situación es el resultado de la disminución en los ingresos como indicamos anteriormente. Además, la utilidad fue afectada por un incremento en los costos laborales resultado de los ajustes salariales realizados como consecuencia de los nuevos salarios mínimos decretados por el Gobierno Nacional en enero del 2012. Confiamos que las proyecciones de ingresos y utilidades proyectados para el año 2012 serán positivas considerando la demanda por equipos que está generando los trabajos de construcción de infraestructuras y la ampliación del Canal de Panamá.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses en financiamientos otorgados durante el primer trimestre del año 2012 fueron de B/. 323,648, lo cual representó un incremento del 12.78% sobre los ingresos del trimestre anterior que sumaron B/. 286,971. 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. Los ingresos se han estado incrementando debido a la colocación de préstamos hipotecarios, que es un nuevo producto que hemos estado promoviendo a partir del cuarto trimestre del año 2010. Los ingresos por financiamientos representaron el 1.32% de los ingresos totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2012.

Durante el primer trimestre del año 2012 la actividad financiera reflejo una utilidad de B/. 129,712, lo cual represento un incremento del 188.12% al compararla con las del trimestre anterior, que fue de B/. 45,020. La rentabilidad ha mejorado como resultado del incremento en la cartera hipotecaria. Además, debido a los bajos rendimientos que se obtienen en los Depósitos a Plazo Fijo, los excesos de liquidez de la financiera se están invirtiendo en valores locales. Las utilidades por la venta de valores fueron menores en el cuarto trimestre del año 2011. Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al primer trimestre del año 2012, representaron el 6.31% de las ganancias netas del Grupo UNESA.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al primer trimestre del año 2012 sumaron B/. 292,559, lo cual representó una disminución del 7.09% sobre los del trimestre anterior, que sumaron B/. 314,892. Los ingresos se afectan por variaciones en los cánones de arrendamiento que se cobran a los clientes, y por los niveles de ocupación. En el caso del último trimestre del año 2011 se registró un ingreso adicional de B/. 26,910, resultado del cobro de una fianza de cumplimiento de un cliente que había desalojado la Zona. Actualmente contamos con 13 galeras construidas, que representan 19,071 metros cuadrados, las cuales se

encuentran ocupadas por 21 empresas. Al 31 de marzo de 2012 manteníamos ocupadas todas nuestras galeras. Existe demanda por alquilar galeras adicionales, por lo cual estamos construyendo dos nuevas del tipo "Multitenant", que nos permitirá ubicar hasta 6 nuevas empresas. Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.19% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2012.

La utilidad neta correspondiente al primer trimestre del año 2012 fue de B/. 181,592, reflejando una disminución del 14.28%, al compararla con la del trimestre anterior, que ascendió a la suma de B/. 211,839. Los costos de la Zona Procesadora se afectan principalmente por las variaciones en los gastos de mantenimiento y reparaciones y por los costos relacionados con el financiamiento de las galeras. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 8.84% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2012.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al primer trimestre del año 2012 sumaron B/. 430,758, lo cual refleja un incremento del 2.18% sobre los ingresos del trimestre anterior que fueron de B/. 421,561. Durante el cuarto trimestre del año 2011 se completó la ampliación del Centro Comercial Plaza Mallorca, lo cual representó la habilitación de un área adicional de 3,465 metros que fueron alquilados al Supermercado Xtra. Actualmente contamos con 8 locales comerciales, con un área disponible para alquilar de 20,095 metros cuadrados. Al 31 de marzo de 2012, el % de ocupación de nuestros Centros Comerciales era del 98.2%. Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.76% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2012.

La utilidad neta correspondiente al primer trimestre del año 2012 fue de B/. 152,720, lo cual representó una disminución 9.06% sobre la del trimestre anterior que fue de B/. 167,928. 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. La ganancia del primer trimestre del año 2012 se afectó por un incremento en los costos financieros resultado de la ampliación del Centro Comercial de Plaza Mallorca. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 7.43% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2012.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

| EXPLICACIÓN | 31/03/12 | 31/12/11 | 30/09/11 | 30/06/11 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ventas de Viviendas | 13,875,992. | 18,086,789. | 16,464,506. | 13,173,349. |
| Ventas de Restaurantes | 3,450,034. | 2,961,438. | 2,843,981. | 2,562,634. |
| Alquiler y Venta de Equipos | 3,522,966. | 3,717,749. | 4,737,141. | 4,264,514. |
| Servicios de Hoteles | 2,513,412. | 2,115,007. | 1,962,470. | 1,947,690. |
| Alquiler de Locales Comerciales | 430,758. | 421,561. | 349,286. | 344,319. |
| Alquiler de Zona Procesadora | 292,559. | 314,892. | 253,003. | 276,417. |
| Intereses en Financiamientos | 323,648. | 286,971. | 304,779. | 265,688. |

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

| EXPLICACIÓN | 31/03/12 | 31/12/11 | 30/09/11 | 30/06/11 |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Viviendas | 1,119,928. | 2,783,889. | 1,476,127. | 1,161,639. |
| Restaurantes | 139,776. | 375,425. | 274,726. | 194,399. |
| Equipos | (133,058) | 16,518. | 188,318. | 165,640. |

| | | | | |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|
| Hoteles | 464,269. | 103,312. | 81,807. | 42,120. |
| Locales Comerciales | 152,720. | 167,928. | 130,689. | 112,064. |
| Zona Procesadora | 181,592. | 211,839. | 138,481. | 144,844. |
| Financiamientos | 129,712. | 45,020. | 68,554. | 74,129. |

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/. 23.00 | B/. 117,944,483. |

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 | VENCIMIENTO | AUTORIZADO | LISTADO BURSÁTIL |
|-----------------------|-------------|------------|------------------|
|-----------------------|-------------|------------|------------------|

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

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------|----------|
| (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. |

(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 2012 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 3,006,657. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, mas 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 2012 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,597,750.

- (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 2012 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 3,260,000.
- (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 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 2012 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 2012 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 16,975,000.
- (6) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR 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 2012 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba **US\$. 25,177,425.**

- (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 2012 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 16,252,000. 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 2012 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 7,270,000.
- (8) Mediante resolución No. 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 10,000,000. Los Bonos serán 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 2012 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 8,575,000.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA | 31/03/12 | 31/12/11 | 30/09/11 | 30/06/11 |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Total de Ingresos | 24,448,220. | 28,046,297. | 26,934,921 | 23,096,010. |
| Ventas totales. | 23,362,404. | 26,880,983. | 26,008,098. | 21,948,185. |
| Margen operativo. | 11.49% | 13.62% | 13.21% | 13.44% |
| Gastos Generales | 5,758,188. | 5,513,036. | 5,388,325. | 5,321,672. |

| | | | | |
|--|--------------|------------|------------|------------|
| y Administrativos. | | | | |
| Utilidad o pérdida neta (1) antes de impuesto. | 2,448,870. | 4,456,097. | 3,041,516. | 7,618,416. |
| Utilidad o pérdida neta (1) | 2,054,713. | 3,668,868. | 2,361,219. | 7,111,657. |
| Acciones Emitidas y en circulación. | 5,128,021. | 5,128,021. | 5,123,286. | 5,123,286. |
| Utilidad o Pérdida por Acción. | (1) B/. 0.40 | B/. 0.72 | B/. 0.46 | B/1.38 |
| Depreciación y Amortización | 2,005,459. | 1,906,870. | 2,051,020. | 2,033,290. |

(1) La utilidad correspondiente al segundo trimestre del año 2011 fue beneficiada positivamente por una ganancia extraordinaria, no recurrente, de B/. 5,201,379, correspondiente a la venta de un terreno.

| BALANCE GENERAL | 31/03/12 | 31/12/11 | 30/09/11 | 30/06/11 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Activo Circulante. | 88,279,815. | 89,220,034. | 87,295,606. | 83,343,828. |
| Activos Totales. | 267,994,000. | 269,104,450. | 260,873,917. | 255,078,254 |
| Pasivo Circulante. | 65,252,004. | 58,142,950. | 62,971,231. | 58,470,879. |
| Deuda a Largo Plazo. | 59,780,819. | 67,521,557. | 56,091,194. | 59,496,211. |
| Capital Pagado. | 12,814,874. | 12,814,874. | 12,814,874. | 12,814,874. |
| Utilidades Retenidas. | 90,587,948. | 89,354,645. | 86,461,776. | 84,882,893. |
| Patrimonio Total. | 139,669,798. | 138,435,568. | 135,503,922. | 133,924,689. |

| RAZONES FINANCIERAS | 31/03/12 | 31/12/11 | 30/09/11 | 30/06/11 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Dividendo/ Acción. | B/. 0.16 | B/. 0.16 | B/. 0.16 | B/. 0.16 |
| Deuda total/ Patrimonio. | 0.92 | 0.93 | 0.93 | 0.90 |
| Capital de Trabajo. | 23,027,811. | 31,077,084. | 24,324,393. | 24,872,949. |
| Utilidad Operativa/ Gastos Financieros. | 3.92 | 5.47 | 4.89 | 4.44 |

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:

La Ley 65 de 29 de octubre de 2003 contempla que las viviendas cuyo precio oscila entre B/. 25,000 y B/. 62,000 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/. 16,000 a B/. 25,000, podrán obtener un subsidio del 5% en la tasa de interés y las viviendas con valores inferiores a los B/. 16,000 podrán recibir un subsidio de hasta 6.5% del interés.

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 intereses hipotecarios preferenciales. Además, se estableció que el gobierno subsidiará el 100% de los intereses en las hipotecas hasta B/. 30,000. Ambas disposiciones tendrán vigencia hasta el año 2014. Mediante el Decreto Ejecutivo número 539, fechado el 30 de noviembre de 2011, se extendió por 5 años adicionales (de 10 a 15 años) el plazo del interés preferencial para las hipotecas de viviendas con valores de de hasta B/. 80,000. Según las Ley No. 28, de 8 de mayo de 2012, se amplió hasta B/. 120,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse con intereses preferenciales en sus préstamos hipotecarios. Según la mencionada ley el tramo preferencial no

podrá exceder de 4% para las viviendas con valores entre los B/. 35,000 y hasta los B/. 65,000. En el caso de viviendas con valores entre los B/. 65,000 y hasta los B/. 120,000 el tramo preferencial será del 2%. En el caso de viviendas con valores menores de B/. 35,000 el tramo preferencial será igual a la tasa de referencia, por lo que el comprador no pagará intereses en su préstamo hipotecario. Además, la mencionada ley establece la exoneración por 20 años del impuesto de inmueble en las mejoras declaradas en viviendas con valores de hasta por 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 exonera 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; y la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades que no sea la venta de bienes inmuebles.

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.

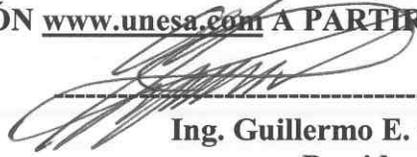
En el año 2006, nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. se ganó la licitación número 2006-5-76-0-08LP-000041-4, de la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario, para el alquiler de equipo pesado que sería utilizado en el tratamiento de los desechos sólidos en el relleno Sanitario 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.

En el mes de junio de 2010 se produjeron una serie de inundaciones en el área de Pacora, resultado de las lluvias torrenciales que cayeron en el sector. El proyecto 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/. 492,526.59, alegando que los daños causados en sus viviendas fueron causados por los trabajos de urbanización que realizábamos en nuestro proyecto de "Condado Real".

III PARTE

INFORMES FINANCIEROS

**ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE
DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 29 DE MAYO DE 2012.**



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