



INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
FORMULARIO IN-A
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: Acciones comunes de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA). Valores Comerciales Negociables (VCN's) y bonos corporativos de la empresa subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA).

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

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

I. PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

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

B. Pacto Social y Estatuto

1. No hay estipulaciones con uno o más de sus directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.

2. Con relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores, no hay cláusulas del pacto social o de los estatutos con relación: (a) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; (b) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; (c) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; y (d) número de acciones, si hay alguno, requeridas para ser director o dignatarios.
3. No hay acción necesaria para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones que sean más exigentes que las requeridas por la Ley.
4. Las asambleas generales anuales y las asambleas extraordinarias, se convocan en conjunto con las celebradas por Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias. Se realiza una asamblea anual y las extraordinarias cuando pueden ser convocadas por el Presidente o Junta Directiva, como también cuando así lo soliciten los accionistas que sea dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto.
5. No hay limitación en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto.
6. No hay cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.
7. No hay condiciones impuestas por el pacto social sobre modificaciones al capital que sean más rigurosas que las requeridas por Ley.

C. Descripción del Negocio

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

Construcción y Venta de Viviendas

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida como SUCASA, es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde el año de 1967 a la construcción y venta de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos. En el año 2009 la actividad de venta de viviendas representó el 57.65% del total de los ingresos de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009, el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 106,418,000. y los pasivos acumulados a esa fecha sumaban B/. 35,987,000.

Centro Comerciales

SUCASA también se dedica a invertir en el desarrollo de Centros Comerciales para su alquiler a terceros. Esta actividad se inició en el año de 1980 con la construcción de pequeños Centros Comerciales en algunas de las urbanizaciones que desarrollaba SUCASA, con el fin de promover la instalación de negocios que complementarían los servicios requeridos por los residentes. En la medida que se incrementaron los proyectos de viviendas, y como parte de una estrategia de diversificación, se construyeron nuevos Centros Comerciales para alquilar sus locales como una

actividad productiva adicional. En la actualidad somos dueños de diez Propiedades Comerciales con un área de locales comerciales disponibles para alquilar que representan 24,685.07 metros cuadrados, y con un porcentaje de ocupación de 99.1% al 31 de diciembre del 2009. En el año 2009 los ingresos por los alquileres de los Locales Comerciales representaron el 1.65% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009 el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 8,925,000. y los pasivos sumaban B/. 1,804,000.

Financiera

Inversiones SUCASA, S.A. opera desde el año de 1970 la Central de Préstamos INCASA (anteriormente Financiera INCASA), dedicándose inicialmente al financiamiento de los abonos iniciales de los clientes compradores de las viviendas de SUCASA que así lo requerían. Con el transcurrir del tiempo los bancos hipotecarios fueron aumentando los porcentajes del valor de las viviendas que financiaban a los clientes, por lo que INCASA se ha concentrando en los últimos años al otorgamiento de préstamos personales. A partir del año 2005, se han otorgado préstamos hipotecarios para atender las necesidades de clientes de SUCASA, además de financiamientos comerciales para clientes que compran equipos a COAMCO. Actualmente la financiera opera cinco sucursales en la ciudad de Panamá y sus alrededores, además de una ubicada en la ciudad la Chorrera. En el año 2009 los ingresos por financiamientos representaron el 1.07% de los de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009 el total de activos de dicha actividad era de B/. 6,770,000. y los pasivos sumaban B/. 204,000.

Zona Procesadora

Inmobiliaria SUCASA, S.A. promueve en el sector de Ojo de Agua el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación denominada PANEXPORT, constituida bajo los incentivos que otorga la ley número 25 del 30 de noviembre de 1992. PANEXPORT inició operaciones en el año de 1995 y hasta la fecha se han construido trece galeras, con un área total de 19,071 metros cuadrados, las cuales se alquilan a empresas que se dedican al ensamblaje o procesamiento de productos para la exportación. Al 31 de diciembre del 2009 el porcentaje de ocupación en PANEXPORT era del 78%. En el año 2009 los ingresos totales de la Zona Procesadora para la Exportación de Ojo de Agua representaron el 1.0349% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009 el total de los activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 6, 542,000. y los pasivos sumaban B/. 2,110,000.

Venta y Alquiler de Equipos de Construcción

COAMCO, que actualmente opera bajo la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. se dedica, desde el año 1990, al alquiler de equipo pesado y liviano para la construcción. Incursionamos en esta actividad considerando la gran cantidad de equipos que teníamos disponible el cual no era utilizado por la empresa debido, a que como resultado de la grave crisis política y económica que afectó al país durante los años de 1987 a 1989, el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas estaba paralizados. A partir del año 1996 la empresa amplió la gama de equipos disponibles para alquilar y decidió dedicarse también a su venta, para lo cual se obtuvo la representación de varios fabricantes internacionales. En el año 2009 los ingresos correspondientes a

alquiler y venta de equipos representaron el 14.23% del total de los ingresos de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009 el total de activos que se reflejaban en dicha actividad eran de B/. 19,929,000. y los pasivos sumaban B/. 14,966,000.

Restaurantes

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

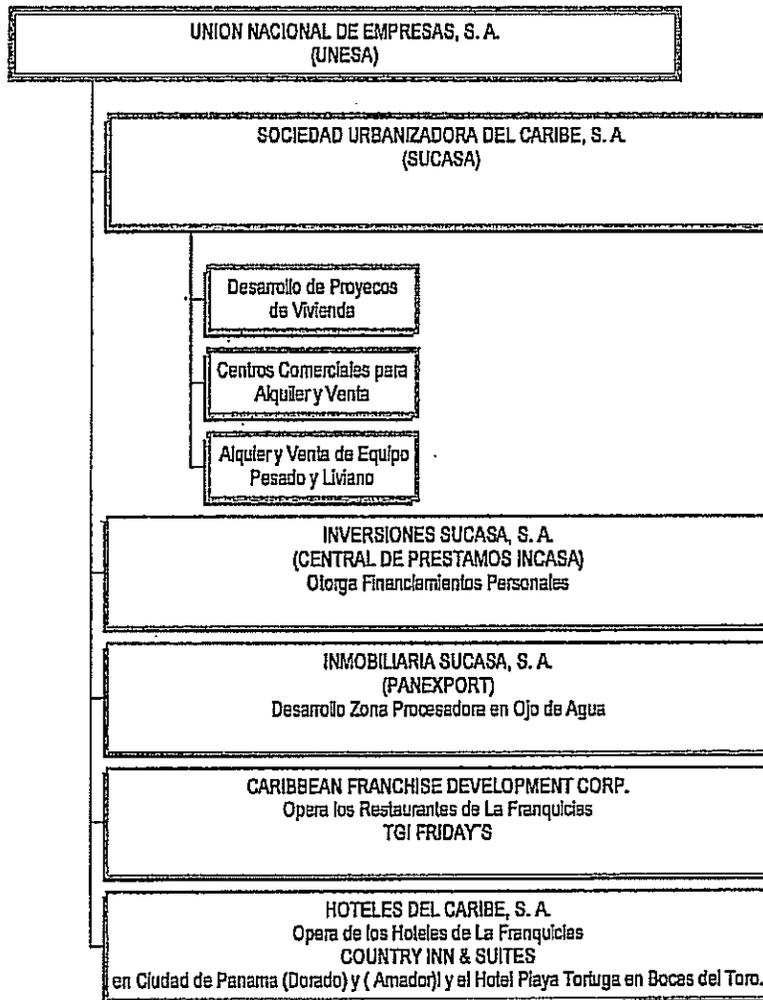
En julio de 1995 inició operaciones el primer restaurante Friday's ubicado en el sector de Marbella del barrio de Bellavista. En septiembre de 1997 abrió sus puertas el segundo ubicado en el sector de El Dorado. En agosto del año 2001 abrimos en Amador el tercer restaurante Friday's. En Febrero del año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

Durante el año 2009 los ingresos de Caribbean Franchise Development Corp. representaron el 12.265% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009 el total de los activos reflejados en esta actividad eran de B/. 8,714,000. y los pasivos sumaban B/. 3,450,000.

Hotelería

Hoteles del Caribe, S.A. tiene la representación para la operación en la República de Panamá de los hoteles de la cadena norteamericana Country Inns & Suites. El primer hotel, ubicado en el sector de El Dorado, inició operaciones en el mes de noviembre de 1997 en el mismo edificio donde opera un restaurante Friday's. El segundo hotel que está ubicado en el sector de Amador, donde también funciona un restaurante Friday's, inició operaciones en el mes de septiembre del año 2001. En el mes de junio del año 2008 inició operaciones el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón, en Bocas del Toro. Este hotel opera bajo la cadena de Country Inns & Suites. En el año 2009 los ingresos de Hoteles del Caribe, S.A. representaron el 11.50% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009 el total de los activos reflejados en esta actividad era de B/. 22,524,000, y los pasivos sumaban B/. 13,391,000.

D. Estructura Organizativa



E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos de Grupo UNESA es de B/.59.4 millones al 31 de diciembre de 2009, menor que en diciembre 2008 que terminó en B/.65.4 millones, esto representa una baja del 9.22%. Esta disminución refleja principalmente una reducción en los equipos que manteníamos en inventario en nuestra unidad de Alquileres y Venta de Equipos. Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

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

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

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

Locales comerciales: Tienen en su haber principalmente los locales comerciales de los Portales, Cerro Viento ubicados en Cerro Viento, y localés comerciales ubicados en las urbanizaciones de vivienda de los Nogales en Mañanitas y la Siesta en Tocumen; un local ubicado en el Centro Comercial El Dorado; locales comerciales de Plaza Mayorca I y II, ubicados en Ojo de Agua San Miguelito; Edificio y Patio de Contenedores alquilado a Panalpina, en Ojo de Agua de San Miguelito; un Centro Comercial en Río Abajo; y un edificio ubicado en la esquina de calle 49 y Avenida Federico Boyd alquilado al restaurante "Rhinos".

Restaurantes: Sus principales activos son las instalaciones en los cinco restaurantes ubicados en Marbella, Los Pueblos, Amador, Dorado y David.

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

Financiera: Su principal activo es un local comercial para uso de sucursal en el Centro Comercial La Doña.

F. Investigación y Desarrollo

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

G. Información sobre Tendencias

Durante el año 2009 el Producto Interno Bruto reflejó un crecimiento del 2.4% el cual fue afectado negativamente por la situación económica internacional. El crecimiento del PIB en el año 2009 fue moderado al compararlo con los resultados de los últimos 5 años, considerando que en el año 2005 el PIB creció en 7.2%; en el 2006 en 8.5%; en el 2007 en 12.1% y en el 2008 en 10.7%. Sin embargo, la economía Panameña mostró gran fortaleza al ser una de las pocas que obtuvo resultados positivos durante el año 2009. El crecimiento económico durante el año 2009 fue impulsado por el consumo doméstico, el crecimiento en la producción agropecuaria, la cría de ganado vacuno y aves de corral, las minas y canteras, la construcción, electricidad y agua, comercio al por menor, restaurantes, las telecomunicaciones, enseñanza, salud privada y otros servicios comunitarios. El crecimiento del PIB en el año 2009 fue afectado negativamente por las actividades relacionadas con el sector externo como son; los puertos, el transporte aéreo, el turismo, el Canal de Panamá, la Zona Libre de Colón y las exportaciones de frutas no tradicionales. Durante el año 2009 los sectores que mostraron un mayor crecimiento económico fueron: la Construcción con un crecimiento del 4.6%; las actividades de Minería relacionadas con la construcción crecieron en 4.9%; Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones que aumentaron en 8.3%; Suministro de Electricidad Gas y Agua en 7.1%, y Hoteles y Restaurantes que se incrementaron en 2.0%.

El crecimiento en la Construcción refleja el desarrollo de proyectos inmobiliarios comerciales y de infraestructura que se continúan construyendo, como son: los proyectos hidroeléctricos; la segunda fase de la Cinta Costera; la expansión de los puertos, la ampliación y rehabilitación de la infraestructura vial y los trabajos de excavación en seco y de dragado para la expansión del Canal de Panamá. La actividad de Hoteles y Restaurantes refleja principalmente un crecimiento en los servicios de los restaurantes que se incrementaron en 4.3%. La actividad de Transporte y Telecomunicaciones, refleja el crecimiento en la actividad las empresas de telecomunicaciones relacionados con los servicios de telefonía celular, servicios de internet y llamadas internacionales.

Según información suministrada por la Contraloría General de la República el valor agregado de la actividad construcción se ha estado contrayendo a partir del mes de agosto del año 2008, resultado de la crisis económica internacional. Afortunadamente en nuestro país los bancos locales mantuvieron los créditos otorgados para el financiamiento de los proyectos que estaban desarrollándose por lo que la actividad mostró resultados positivos durante el año 2009. Sin embargo, se proyecta que la actividad de construcción se contraiga en 5% durante el año 2010 basado en el desempeño de los permisos de construcción aprobados en el año 2009. Los permisos

de construcción durante el año 2009 se redujeron en 0.6% en la ciudad de Panamá; la producción de cemento bajó en 2.0% y la de concreto disminuyó en 10.9%. La crisis económica y financiera mundial está afectando la demanda por apartamentos y viviendas de alto costo, y además los bancos están restringiendo el otorgamiento de financiamientos requeridos para el desarrollo de nuevos proyectos. La desaceleración que se está dando en la construcción está afectando negativamente la actividad de venta y alquiler de equipo pesado.

Durante el año 2009 la actividad Turística tuvo un crecimiento del 2%, impulsado principalmente por el desempeño de los servicios de restaurantes que se incrementaron en 4.3%. La actividad hotelera decreció en 0.9%, resultado de la reducción en la llegada de turistas resultado de la situación económica internacional. Según informes de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) el número de visitantes en el año 2009 se incrementó en 10.8% sobre el año anterior. Se mantiene la tendencia de crecimiento positiva aunque desacelerándose, considerando que el aumento de visitantes entre los años 2007 y 2006 había sido del 19.5% y de 14.3% entre los años 2007 y 2008. El gasto Turístico acumulado registrado en el año 2009 supera en 5.3% al del año anterior. Este incremento benefició sobretodo la actividad de los restaurantes.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2009, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.65 (activo circulante / pasivo circulante), y su capital de trabajo es positivo en B/. 29,954,703, lo cual es muy saludable, y refleja un incremento con relación a lo reportado en diciembre de 2008. La variación positiva en nuestros índices de liquidez, durante el año 2009, refleja principalmente el valor de las inversiones que mantenemos disponibles para la venta y que aumentaron por la compra de acciones y por incrementos en los precios en el mercado de Valores. Al 31 de diciembre de 2009 el valor de nuestras inversiones se incrementó en B/. 4,834,875., lo cual afectó positivamente el monto del capital de trabajo disponible.

B. Recursos de Capital

Grupo UNESA tiene a diciembre 2009 B/. 226.7 millones en total de activos, lo que representa una leve disminución de B/. 1.2 millón al compararlo con diciembre del 2008, que sumaron B/. 227.9 millones. Aunque el valor total de los activos no ha tenido mayores deferencias entre un año y otro, el desglose si ha variado reflejando los resultados de los negocios durante el año 2009 y las expectativas que tenemos para el año 2010. La actividad de venta de viviendas aumentó durante el año 2009 y se prevé continuará haciéndolo durante el próximo año, por lo que se ha incrementado tanto nuestros inventarios de viviendas terminadas como el valor de nuestras construcciones en proceso, las cuales en conjunto se incrementaron en B/. 7.3 millones al 31 de diciembre de 2009. Por otro lado, y como ya mencionamos anteriormente, el valor de nuestros inventarios de equipos disponible para alquiler y/o venta se redujo

en B/. 6.0 millones durante el año 2009, reflejando la desaceleración que tuvo dicha actividad durante el año 2009.

Los pasivos totales terminaron en B/. 113.1 millones al 31 de diciembre de 2009, reflejando una reducción B/. 9.5 millones (7.77%) sobre el año anterior. Esta situación refleja la implementación de la estrategia financiera adoptada por la empresa como resultado de la crisis financiera internacional que vivimos a partir de finales de año 2008. Decidimos no realizar nuevas inversiones y utilizar nuestros excedentes de liquidez para cancelar obligaciones pendientes. Como resultado de esta estrategia, durante el año 2009 se redujo en B/. 1.3 millones el saldo de Bonos pendientes por pagar. El monto de los arrendamientos financieros disminuyeron en B/. 1.3 millones, y se abonaron B/. 5.13 millones a las cuentas que teníamos pendientes por pagar.

La razón deuda/patrimonio para diciembre 2009 fue de 1.00 comparado favorablemente con diciembre 2008, cuando se estableció en 1.17. Esto se debe a la reducción de las deudas como ya mencionamos, y por el aumento de B/.8.3 millones en el patrimonio de la empresa resultado del incremento en las utilidades retenidas y la valorización de nuestras inversiones.

C. Resultado de las Operaciones

Los ingresos totales del grupo UNESA para el año 2009 ascendieron a la suma de B/. 80,510,884, muy similares a los del año anterior que fueron de B/. 80,246,127. Estos resultados son positivos considerando la desaceleración económica que nos afectó durante el año 2009. Además, resultado de la crisis financiera que se dio a finales del año 2008, nuestra empresa tomó la decisión estratégica de mantener los ingresos a toda costa con el fin de asegurar los niveles de liquidez requeridos para el pago de todos nuestros compromisos y la operación de la empresa.

Las utilidades netas, después de impuestos para el año 2009 ascendieron a B/. 6,674,491, lo cual representó una reducción del 13.97% al compararlas con las del año anterior que fueron de B/. 7,758,452. Durante el año 2009 nuestros márgenes consolidados de rentabilidad se redujeron en 1.24% como resultado de la desaceleración económica que afectó las actividades relacionadas con el turismo y la construcción. En nuestro caso las unidades más afectadas por esta situación fueron los hoteles y el alquiler y venta de equipos pesados.

Inversión en acciones

Al 31 de Diciembre del año 2009 el valor de nuestras inversiones en acciones y bonos ascendieron a la suma de B/. 42,109,734, lo cual refleja un aumento de B/. 4,834,875 al compararlo con lo que teníamos registrado el año anterior. Esta situación obedece a inversiones nuevas que hemos hecho en valores locales pero sobretudo a fluctuaciones en las cotizaciones de estos valores en la Bolsa de Valores, en atención a lo requerido por la norma # 39 de las NIF's, que indica que las inversiones deben reflejarse a su valor razonable.

La totalidad de nuestras inversiones en bonos y acciones se mantienen libres de compromisos como reservas para ser vendidas en caso de requerirse, para el desarrollo de nuestros negocios o para el pago de obligaciones.

Construcción y venta de viviendas

Durante el año 2009 el número de viviendas vendidas por SUCASA fue de 978 unidades, lo cual representó una reducción sobre la cantidad vendida en el 2008, que fueron 996 unidades. Sin embargo, el valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2009 fue de B/. 47,444, superior al año anterior cuando el precio promedio de las viviendas vendidas ascendió a B/. 40,279. Este incremento en el valor de las viviendas vendidas durante el año 2009 tuvo un efecto positivo, tanto en los ingresos como en las utilidades. Durante el año 2009 vendimos viviendas construidas en 15 proyectos diferentes.

El valor total de nuestras ventas de viviendas en el año 2009 ascendió a la suma de B/. 46,400,000 lo cual representó un incremento del 15.6% sobre lo vendido el año anterior, que sumó B/. 40,118,000. El desarrollo de la construcción y entrega de viviendas se mejoró durante el año 2009 como resultado del enfriamiento de esta actividad a nivel nacional. Al no existir tanta demanda en el mercado, los precios de los materiales se han reducido, las entregas han mejorado y la mano de obra no ha escaseado.

La actividad de venta de viviendas tuvo una utilidad neta, después de impuestos, de B/. 4,980,000 durante el año 2009, lo cual representó un incremento del 20.79% sobre la del año 2008 que fue de B/. 4,123,000. Durante el año 2009 se mejoró el margen de rentabilidad en la actividad de venta de viviendas, resultado de la estabilización en los precios de los materiales y por las economías que se producen al incrementarse los ingresos y no aumentar los costos al mismo ritmo.

Centro Comerciales

Los ingresos recibidos durante el año 2009 por el alquiler de nuestros locales comerciales sumaron B/. 1,331,000, lo cual fue muy similar a los del año anterior que ascendieron a B/. 1,289,000. Esta situación refleja el hecho de que no hemos construido ningún nuevo Centro Comercial en los últimos años, por lo que el incremento en los ingresos refleja los aumentos que se hacen en los cánones de arrendamiento y en la ocupación de los locales existentes. Al finalizar el año 2009 manteníamos ocupados el 99% de nuestros locales comerciales, reflejando un ligero incremento sobre la de año anterior que fue del 98%.

Durante el año 2009 los Centros Comerciales tuvieron una utilidad neta de B/. 411,000, superior a la del año anterior que fue de B/. 317,000. Este incremento en la rentabilidad es el resultado de una disminución en los costos financieros al haberse reducido durante el año 2009 el monto de la deuda y las tasas de intereses.

Venta y Alquiler de Equipos

Al 31 de diciembre del año 2009 los ingresos por la actividad de alquiler y venta de equipos sumaron B/. 11,457,000, lo cual representó una caída del 33.98% sobre los del año anterior que fueron de B/. 17,355,000. La actividad de venta y alquiler de equipos ha venido disminuyendo sistemáticamente a partir del último trimestre del año 2008, resultado de la desaceleración que se está dando en la industria de la construcción en

nuestro país. Además, la venta de equipos se ha afectado al endurecerse los términos y condiciones de los bancos para el otorgamiento de los créditos requeridos por los compradores de nuestros equipos, consecuencia de la situación financiera internacional. Durante el año 2009 el 65.47% de los ingresos correspondieron a la venta de equipos y repuestos y el 34.43% fue el resultado de alquileres.

Durante el año 2009 la actividad de alquiler y venta de equipos tuvo una pérdida neta de B/. 1,103,000, comparado con el año anterior que se obtuvo una ganancia de B/. 808,000. Esta situación es el resultado de la disminución en los precios de venta de algunos equipos afectando los márgenes de utilidad, decisión tomada con miras a generar ingresos y reducir los inventarios. Además, las utilidades se afectaron por los costos financieros y otros costos generales y administrativos que no pudieron ajustarse proporcionalmente a la caída de los ingresos. Hay ciertos gastos fijos que deben mantenerse para asegurar la organización requerida para operar el negocio.

Financiera

Al 31 de diciembre de 2009, los ingresos por intereses y comisiones en créditos otorgados por nuestra financiera sumaron B/. 864,000, lo cual represento una disminución del 10.47% sobre los del año 2008, que ascendieron a B/. 965,000. La colocación de nuevos préstamos personales fue positiva, sin embargo, los préstamos comerciales se redujeron resultado de la desaceleración económica que afecta al país.

La utilidad neta acumulada por financiamientos otorgados durante el año 2009 fue de B/ 114,000, lo cual representó una reducción con relación al año anterior cuando se obtuvo una ganancia de B/. 176,000. Durante el año 2009 los ingresos fueron afectados negativamente por una reducción en las tasas de intereses y las comisiones que se cobraron, para ajustarse a la situación existente en el mercado financiero nacional. Además, como parte de la estrategia financiera que implementamos para mantener la liquidez del grupo, durante el año 2009 vendimos a una institución bancaria parte de nuestra cartera hipotecaria. En el año 2009 la cartera de préstamos de la financiera terminó con un saldo de B/. 9,771,379, reflejando una reducción del 2.18% sobre el año anterior que era de B/. 9,989,580.

Zona Procesadora

Los ingresos de la Zona Procesadora para la exportación de PANEXPORT correspondientes al año 2009 fueron de B/. 833,000, lo cual representó un aumento del 33.49% sobre los del año anterior que ascendieron a B/. 624,000. Este incremento en los ingresos refleja que en el año 2009 teníamos mas galeras disponibles para alquilar que el año anterior, considerando que en el mes de junio del año 2008 se completó la construcción de 3 nuevas galeras, con un área total de 6,000 metros cuadrados. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos construidas 13 galeras, correspondiente a 19,071 metros cuadrados con una ocupación del 78%. La utilidad neta para el año 2009 fue de B/. 353,000 superior a la del año anterior, que ascendió a B/. 241,000.

Hotelería

Los ingresos totales de los hoteles para el año 2009 ascendieron a B/. 9,258,00, muy similares a los del año anterior, que fueron de B/. 9,340,000. Durante el año 2009 los niveles de ocupación en nuestros hoteles Country Inn & Suites en la ciudad de Panamá se mantuvieron altos; 76.5% para el ubicado en Amador y 77.5% para el

ubicado en El Dorado. Donde la ocupación se ha mantenido baja es en nuestro hotel de Playa Tortuga, ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, donde el promedio del año fue de 30.5%. La actividad turística en Bocas del Toro ha sido afectada negativamente por la situación económica internacional y por la reducción de los vuelos a partir del mes de septiembre de 2009, debido a los trabajos de ampliación y mejoras que se realizan en el aeropuerto. Durante el año 2009 la operación de los hoteles produjo una utilidad neta de B/. 1,256,000, lo cual representó una disminución del 28.31% sobre las del año anterior que fue de B/. 1,752,000. Las utilidades de los hoteles se afectaron por la baja ocupación de Hotel de Playa Tortuga, que para el año 2009 reflejó una pérdida de B/. 857,982.

Restaurantes

Al 31 de diciembre del año 2009 los ingresos de la actividad de los restaurantes fueron de B/. 9,872,000, lo cual representó un incremento de 1.49%, sobre los del año anterior que ascendieron a B/. 9,727,000. Las utilidades netas de los restaurantes para el año 2009 sumaron B/. 613,000, lo cual representó un incremento del 23.58% sobre las del año anterior, que fueron de B/. 496,000. El incremento en las utilidades refleja una mejoría en los márgenes operativos y la eliminación de las pérdidas que ocasionaba la operación de los restaurantes Friday's de Colombia. En diciembre del año 2009 vendimos nuestra participación en la empresa Franquicias Latinoamericanas, S.A. que operaba tres restaurantes en la Ciudad de Bogotá. La operación de los restaurantes en Colombia no era rentable, sobre todo por las fluctuaciones en la cotización de la moneda, lo cual afectaba los resultados de la actividad de restaurantes. Además, nuestra empresa garantizaba obligaciones de los restaurantes de Colombia, las cuales eliminamos con la venta de nuestra participación, lo cual consideramos conveniente para eliminar riesgos que pudieran afectar la liquidez del grupo.

D. Análisis de Perspectivas

A partir del mes de agosto del año 2008 los indicadores están reflejando una desaceleración en el crecimiento económico de nuestro país. Esta situación es el resultado del desempeño de la economía mundial que ha continuado deteriorándose. La contracción de la demanda internacional está afectando las exportaciones de bienes y servicios de nuestro país como lo son; los puertos, transporte, turismo, tránsitos por el Canal, la Zona Libre y las exportaciones de frutas no tradicionales.

Según información suministrada por la Contraloría General de la República durante el año 2009 el Producto Interno Bruto creció en 2.4%. Este crecimiento es el más bajo de los últimos cinco años, pero positivo si lo comparamos con el resto de las economías de nuestros países Latinoamericanos.

Para el año 2010 se proyecta una recuperación de la economía con un crecimiento del PIB que se estima en 4%. Se espera que durante el año 2010 las exportaciones de bienes y servicios, que es el componente más importante de la demanda agregada y elemento clave de su crecimiento, aumenten en una tasa anual de crecimiento compuesto del 4.9%. La formación de capital fijo deberá incrementarse sustancialmente debido a la expansión del Canal de Panamá y otras obras

importantes de infraestructura que desarrolla el Gobierno Nacional. Se proyecta que el consumo doméstico continuará incrementándose en el año 2010.

La recesión global también está impactando negativamente a la industria financiera panameña. El crédito bancario se ha restringido y los intereses han aumentado incrementando los costos financieros. Como resultado de esta situación se afectará el consumo y el desarrollo de nuevos proyectos de inversión.

Según las proyecciones preliminares de INDESA, para el año 2010 el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) se incrementará al 4%. El consumo privado crecerá en el año 2010 en 3.5%; la formación de Capital Fijo en 19.3%; y las exportaciones de bienes y servicios en 3.6%. Se estima que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) crecerá alrededor del 3.5% y la tasa de desempleo total se ubicará en el 6.7%.

Para el año 2010, y basados en los permisos de construcción otorgados el año anterior, se proyecta que la actividad se contraerá en 5%. Sin embargo, es necesario destacar que si bien las construcciones del sector privado disminuirán en el año 2010 las del sector público se incrementará en una forma importante, consecuencia de los trabajos que se realizan en la ampliación del Canal de Panamá y el desarrollo de obras de infraestructuras anunciadas por el Gobierno Nacional. Esta situación debe beneficiar positivamente a la actividad de construcción para a finales del año 2010 y durante el 2011.

La actividad turística que tuvo un crecimiento del 2% durante el año 2009, se recuperará durante el año 2010 con un incremento estimado del 7%, consecuencia de la reactivación que se proyecta en la economía mundial.

El crecimiento del PIB del 4% proyectado para el año 2010 es positivo considerando que indica que la economía se está recuperando de la caída del año 2009, cuando el PIB solo creció en 2.4%.

El 96% de los ingresos del Grupo UNESA, provienen de la venta de viviendas, alquiler y venta de equipos, hoteles y restaurantes; actividades que están relacionadas con la construcción y el turismo. Por lo tanto nuestros resultados pueden ser afectados por el desempeño de la industria de la construcción y el turismo a nivel nacional. Sin embargo, proyectamos un crecimiento positivo para el año 2010, considerando que parte de estos resultados corresponden a actividades que se desarrollaron durante al año anterior.

Es importante destacar que las proyecciones de Ingresos y Utilidades que estamos presentando para el año 2010, son estimaciones que pueden afectarse de no darse los ingresos proyectados en las diferentes actividades resultado de cambios en las tendencias económicas; restricción de los mercados; incremento de costos; demoras en desarrollar los proyectos; limitaciones en los financiamientos; incremento de la competencia, y otras situaciones no contempladas al preparar nuestras proyecciones.

Considerando los resultados obtenidos durante el año 2009 y las perspectivas de crecimiento económico que se proyectan a corto plazo, estimamos que para el año 2010 los ingresos totales del Grupo UNESA ascenderán a la suma B/. 99,553,000, lo cual representaría un incremento del 23.68% sobre los del año anterior. Los ingresos que reflejarán mayor crecimiento durante el año 2010 serán los de la unidad de Alquiler y Venta de Equipos y de Vivienda.

La utilidad neta antes de impuestos para el año 2010 estimamos que podría ser de B/. 10,730,000, lo cual representaría un incremento del 31.78% sobre la del año 2009.

La reducción en las pérdidas estimadas para la actividad de Alquiler y Venta de Equipos y las utilidades de la unidad de Vivienda, son los elementos que proyectamos tendrá mayor efecto en el aumento del total de las utilidades antes de impuestos.

La utilidad neta después de impuestos proyectada para el año 2010 dependerá de los resultados individuales de las diferentes unidades de negocios, considerando que algunas de las actividades que realizamos cuentan con algunos beneficios fiscales, como lo son las ganancias de los hoteles que funcionan en Zonas Turísticas especiales y las actividades de la Zona Procesadora para la Exportación que están exentas del pago de impuestos sobre la renta. Además, dependerá del impacto que tengan las reformas fiscales aprobadas mediante la Ley 8 de 15 de marzo de 2010, y su reglamentación. Tomando en cuenta esta situación, y las variantes en los ingresos de las actividades que cuentan con beneficios fiscales, la utilidad neta después de impuestos para el año 2010 la proyectamos en aproximadamente B/. 8,584,000.

Construcción y Venta de Viviendas

Para el año 2010 estimamos que nuestros ingresos por ventas de viviendas serán de B/. 57,613,000, lo cual representaría un incremento del 23.85% sobre los del año anterior. Estos ingresos reflejan las viviendas entregadas, las cuales corresponden generalmente a viviendas vendidas durante el año corriente y el anterior. Con fecha 25 de agosto de 2009 el Gobierno emitió el Decreto Ejecutivo No. 55, por medio del cual se creó el programa denominado Fondo Solidario de Vivienda. Mediante este programa el Estado otorga al comprador un aporte de hasta B/. 5,000, para la adquisición de una vivienda nueva cuyo valor no exceda los B/. 30,000. La creación del mencionado fondo produce el efecto de reducir el valor de la deuda del comprador y consecuentemente el monto de la hipoteca y el pago de las mensualidades, situación que ha tenido un efecto muy positivo en la demanda por nuestras viviendas de interés social que actualmente construimos en tres proyectos.

En el año 2010 estaremos desarrollando diez urbanizaciones y un complejo de Edificios, con valores de venta entre los B/. 24,000 y hasta B/. 128,400 por unidad de vivienda. El 91% de los proyectos que construiremos corresponderán a viviendas con precios inferiores a los B/. 80,000, manteniendo nuestro enfoque en atender las necesidades de las familias de ingresos medios-bajos. Durante el año 2010, estaremos construyendo 4 urbanizaciones en un desarrollo urbanístico, de más de 300 hectáreas, que hemos denominado "Ciudad del Lago". Los proyectos de vivienda que construiremos durante el año 2010 estarán ubicados en la ciudad de Panamá; en el sector de la 24 de Diciembre; las Cumbres; Pacora y en la Chorrera.

Proyectamos que los márgenes de rentabilidad de nuestras viviendas mejorarán durante el año 2010, resultado de la estabilización en los costos de los materiales que se está dando consecuencia de la desaceleración económica mundial y que está afectando el desarrollo de la industria de la construcción.

Para asegurar mantener a mediano plazo los ingresos de la unidad de vivienda, estamos gestionando la compra de tres nuevos terrenos; dos para desarrollar proyectos urbanísticos y uno para construir Edificios.

Las utilidades en operaciones para la venta de viviendas, y que no incluyen los gastos indirectos, los proyectamos en B/.7,981,000 para el año 2010, resultado del incremento en la entrega de viviendas y por la mejoría en los márgenes de rentabilidad.

Equipos

La actividad de Alquiler y Ventas de Equipos se afectó negativamente debido a la contracción que se está dando en la industria de la construcción. Al reducirse la construcción de proyectos de viviendas de niveles altos se efecto la demanda por equipos, situación que además ha incrementado la competencia, al quedar las promotoras con equipos ociosos disponibles para ofrecer a terceros en venta o alquiler. También, como resultado de la disminución que se está dando en la actividad de construcción, se han endurecido las condiciones que ofrecen los bancos para el financiamiento de la compra de nuevos equipos pesados, lo cual afecta nuestras ventas. Hemos actualizado el nivel de equipos que debemos mantener en inventario y en base a ello promoveremos la venta de los excedentes y controlaremos las compras de nuevos equipos a fin de reducir los costos financieros.

Sin embargo, para mediados del año 2010 se proyecta que se incrementarán los trabajos de ampliación del Canal, lo cual requerirá la contratación de gran cantidad de equipos y maquinarias especializadas. Considerando que representamos reconocidas líneas de equipos, sobretodo europeas, consideramos que estamos bien posicionados para beneficiarnos de la demanda que se producirá al intensificarse los trabajos de ampliación del canal. Además, para finales de año se deben estar desarrollando algunos proyectos del plan de inversiones públicas anunciado por el gobierno nacional para los años 2010-2014.

Para ser más efectivos en la captación de las oportunidades de nuevos negocios que se presentarán durante el año 2010, hemos reestructurado nuestro departamento de ventas de equipos para hacerlo más profesional.

Basados en las situaciones indicadas anteriormente para el año 2010, estamos proyectando una recuperación importante en la actividad de Venta y Alquiler de Equipos. Estimamos que los ingresos por venta y alquiler de equipos para el año 2010, serán de aproximadamente B/. 18,377,000, lo cual de lograrse representaría una recuperación importante sobre los de año 2009 que ascendieron a B/. 11,475,000.

La pérdida neta, para la actividad de alquiler y venta de equipos la proyectamos en B/. 37,000, lo cual sería una mejoría apreciable sobre el año 2009, cuando la pérdida reportada fue de B/. 1,103,000.

La actividad turística y el crecimiento económico, continuará beneficiando el consumo de nuestros restaurantes Friday's. Para el año 2010 estimamos que los ingresos de nuestros restaurantes serán de B/. 10,193,000 lo cual representará un incremento del 3.25% sobre los del año anterior. Este aumento refleja los ingresos proyectados para los cinco restaurantes que operamos en la República de Panamá. Estamos contemplando la construcción de un nuevo restaurante Friday's, en la Ciudad de Panamá.

La utilidad en operaciones, la cual no incluye los gastos indirectos, para los restaurantes que operamos en Panamá la estimamos en B/. 747,000 para el año 2010, menores a las del año anterior.

Durante el año 2010 realizaremos trabajos de remodelación en el restaurante Friday's ubicado en el Dorado, los cuales financiaremos con los excedentes del flujo de caja de los restaurantes. Estos trabajos debemos realizarlos en nuestros restaurantes para adecuarlos a la nueva imagen que quiere proyectar la franquicia Friday's a nivel

mundial. La utilidad en operaciones se afectará por estos costos y por el hecho de que el restaurante permanecerá cerrado por varios días, lo cual afectará sus ingresos.

Hotelería

Para el año 2010 se espera una recuperación económica a nivel mundial, con lo cual se incrementará la cantidad de visitantes que llegarán a nuestro país. Como resultado de esta situación proyectamos que los niveles de ocupación de nuestros hoteles ubicados en la ciudad de Panamá se mantendrán altos. Sin embargo, la situación del hotel "Playa Tortuga", ubicado en Bocas del Toro, es diferente por ser su clientela más turística, aunque proyectamos que su ocupación mejorará al completarse la ampliación del aeropuerto de Isla Colón con lo cual se incrementarán el número de vuelos. Además, la ATP tiene a Bocas del Toro como uno de los principales destinos según su Plan de Promoción Turística. Para el mes de junio del 2010 estaremos promoviendo la contratación de vuelos tipo "chárter" con destino a Isla Colón, promovido por nuestro operador turístico; Vacación Panamá Tours.

Durante el año 2010 continuaremos desarrollando nuestro programa de remodelación y actualización de las habitaciones de nuestros hoteles ubicados en Amador y El Dorado, lo cual financiamos con nuestro propio flujo de caja. Además, daremos inicio a la construcción de un anexo en el Hotel de Amador con 96 habitaciones y salones adicionales, previendo un incremento en la demanda por habitaciones, resultado de la próxima apertura del Museo Gheri, el desarrollo de actividades en Howard, Ciudad del Saber, la ampliación del Canal y la anunciada construcción en el área de un nuevo Centro de Convenciones.

Los ingresos totales para nuestros hoteles proyectados para el año 2010; los estimamos en B/. 10,272,000, lo cual representará un incremento del 10.75% sobre los del año anterior.

La utilidad neta para los hoteles la proyectamos en B/. 1,145,000 para el año 2010, por debajo del año anterior. La utilidad del año 2010 se afectará por los aumentos en los salarios mínimos decretados por el gobierno; y por los incrementos en los gastos de depreciación consecuencia de las remodelaciones y mejoras que se han estado haciendo a nuestros hoteles Country Inn & Suites desde el año pasado.

Financiera

Para el año 2010 se espera una reducción en los créditos comerciales que otorgamos, consecuencia de la desaceleración que proyectamos en la actividad de construcción. La mayoría de nuestros créditos comerciales corresponden a financiamientos de los equipos que vende nuestra afiliada COAMCO. Por otro lado proyectamos un incremento en nuestra cartera de préstamos personales, sin embargo, seremos muy cautelosos en la aprobación de nuevos créditos, para mantener nuestros niveles de morosidad entre el 3% y 4%. Actualmente contamos con suficientes reservas para cubrir todas nuestras cuentas inactivas.

Proyectamos que para el año 2010 los ingresos de la "Central de Préstamos INCASA", serán de B/. 854,000 levemente inferiores a los del año anterior.

La utilidad en operaciones, la cual no incluye los costos indirectos, para la actividad de financiamientos la proyectamos en B/. 129,000 para el año 2010.

Zona Procesadora

En el año 2007 el Comité de Subvenciones y Medidas Compensatorias de la Organización Mundial del Comercio (OMC), aceptó extender hasta el año 2015 el régimen de Zonas Procesadoras para la exportación de Panamá. Con esta medida los incentivos otorgados por la ley 25 del 30 de noviembre de 1992, que quedarían sin efecto a partir del 31 de diciembre del año 2009, se mantendrán vigentes has el año 2015. Sin embargo, según lo dispuso la reforma fiscal aprobada mediante la ley 8 de 15 de marzo de 2015, las empresas que operan dentro de la Zona Procesadora estarán sujetas al pago del impuesto de dividendo.

Los ingresos totales proyectados de PANEXPORT para el año 2010 los estimamos en B/. 815,000, muy similares a los del año anterior considerando que en el año 2009 no se construyó ninguna galera nueva.

La utilidad neta para la Zona Procesadora de Exportación la proyectamos en B/. 361,000 para el año 2010, superior a la del año anterior.

Centro Comerciales

Durante el año 2009 se reestructuró administrativamente nuestra unidad de Centros Comerciales, a fin de impulsar el desarrollo de esta actividad.

Durante el año 2010 daremos inicio a la construcción de la ampliación del Centro Comercial de Plaza Mallorca, donde añadiremos de 4,000 metros cuadrados adicionales que serán alquilados al Supermercado XTRA, que actualmente ocupa el local colindante. Los ingresos de estas mejoras se reflejarán a partir del año 2011. Además, estamos diseñando la construcción del Centro Comercial de Ciudad del Lago, considerando el éxito que están teniendo los proyectos urbanísticos que desarrolla SUCASA en dicho sector.

Proyectamos que los ingresos para el año 2010 serán de B/. 1,361,000, muy similares a los del año anterior.

La utilidad neta la estimamos en B/. 590,000, superior al año anterior, considerando que los costos financieros se están reduciendo al irse amortizando la deuda.

Inversiones

Para el año 2010 tenemos presupuestado invertir B/. 22,000,000 en nuevos proyectos, a saber:

B/. 10,000,000 para compra de terrenos

B/. 2,000,000 para la ampliación del Centro Comercial Plaza Mallorca

B/. 9,000,000 para la construcción de un anexo al Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador

B/. 1,000,000 para compra de nuevos equipos requeridos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas

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

El cumplimiento de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno económico sea favorable y que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del grupo UNESA sobre la tendencia de los negocios para el año 2010 y no como metas específicas por lograr.

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

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, PANEXPORT, están amparadas bajo la ley 25 del 30 de noviembre de 1992, que la exonera del pago de impuestos. Sin embargo, resultado de los acuerdos suscritos por nuestro país con la Organización Mundial de Comercio, estos beneficios se mantendrán vigentes hasta el año 2015. Con la aprobación de la ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, las empresas nacionales que estén ubicadas dentro de una Zona Libre deberán pagar como impuesto el 10% de los dividendos que distribuyan. Cuando se trate de empresas extranjeras que generan ingresos gravables en la República de Panamá, deberán pagar como impuesto el 5% de los dividendos que distribuyan.

En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000, presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de sus viviendas. El nombre "TUCASA" es una marca registrada de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y en nuestra opinión confundía a los posibles compradores de viviendas con la marca "SUCASA", que es la que utilizamos para promocionar la venta de nuestras viviendas. Este caso fue fallado en contra nuestra, pues el tribunal consideró que "casa" es un nombre genérico cuyo uso no es exclusivo de ninguna empresa. En la opinión de nuestros abogados la demanda instaurada por el Sr. Harmodio Barrios Dávalos y la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Developments, S.A. por lo que considerábamos el uso indebido de una marca.

En el mes de diciembre de 2009 se vendió la totalidad de nuestra participación en la operación de los restaurantes Friday's que operan en Colombia. Esta operación no era rentable y el Grupo UNESA garantizaba obligaciones bancarias de dichos restaurantes por un monto de B/. 1,250,000. Con la venta de nuestra participación en Colombia se nos liberará en un plazo de 3 años las garantías otorgadas. Además, Franquicias Latinoamericanas, S.A., que es la empresa que opera los restaurantes en Colombia, tiene obligaciones pendientes por pagar a empresas del Grupo UNESA por un monto de B/. 795,000, las cuales serán canceladas mediante la entrega de acciones preferidas de dicha empresa. Al completarse la liberación de las garantías del Grupo UNESA, sobre obligaciones bancarias de los restaurantes Friday's en Colombia, las acciones preferidas serán devueltas sin ningún valor.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

PRESIDENTE

Panameño
Fecha de nacimiento: 13 de febrero de 1939
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá, Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5433
Ingeniero Civil
Universidad de Santa Clara, California.
Presidente de Productos Panameños, S.A.
Presidente Banco Panamá
Director Empresa General de Inversiones, S.A.

Dr. Raúl Orillac

VICEPRESIDENTE

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

Lic. Francisco José Linares B.

SECRETARIO

Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de agosto de 1939
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5466
Licenciado en Administración de Empresas
Universidad de Santa Clara, California
Director del Patronato de Panamá Viejo
Director Asociación Nacional de Conciertos.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

TESORERO

Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5411
Ingeniero Civil
Catholic University of America, Washington, D.C.
Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.

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

Lic. Juan Ventura D.

DIRECTOR

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

Ing. Jaime Arosemena A.

DIRECTOR

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

Lic. Joseph Fidanque Jr.

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940
Apartado Postal: 0831-00975
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 265-5520
Licenciado en Economía
Wharton School, University of Pennsylvania
Maestría en Finanzas
University of Southern California.
Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.
Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.
Director de Créditos y Servicios, S.A.
Director de la Cía. Importadora y Exportadora de
Colón, S.A.
Director de Intelfon, S.A. de C.V.
Director de CEAL Panamá
(Consejo Empresario de América Latina)
Director de la Fundación para el Desarrollo de la
Libertad Ciudadana.
Director Capítulo Local de Transparencia
Internacional y BRS
Miembro del Comité Nacional de INCAE

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

Ing. José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

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

Fernando A. Cardoze García de Paredes DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 18 de febrero de 1969
Apartado Postal: 0566
World Trade Center
Teléfono: 205-1710
Licenciado en Administración de Empresas
Boston College, Massachusetts.
Maestría, Administración de Empresas,
especialización en Finanzas
Tulane University, New Orleans, Louisiana

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR SUPLENTE

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

Eduardo Esteban Duran Jeager

DIRECTOR SUPLENTE

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

Raúl E. Delvalle H.

DIRECTOR SUPLENTE

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

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

**EJECUTIVOS:
PRESIDENTE EJECUTIVO**

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

Lic. Francisco J. Linares B.

VICEPRESIDENTE

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

Ing. Guillermo E. Quijano Darán

VICEPRESIDENTE

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

Ing. Miguel Sierra

**GERENTE DE VENTA -VIVIENDAS
Ingeniero Industrial**

Universidad Tecnológica.
Maestría en Administración de Empresas
ULACIT
Está a cargo del departamento que se encarga de la venta de viviendas.

Sr. José A. Delvalle

GERENTE ADMINISTRATIVO DE VIVIENDAS
Técnico en Ingeniería Electrónica
R.C.A. Institute, New Jersey
Asesor de la Junta Directiva de la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (ACOBIR).
Miembro del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda (CONVIVIENDA).
Es la persona responsable por los trámites de entrega y traspaso de las viviendas. Además, de atención y servicio a los clientes de vivienda.

Ing. Enrique Asensio

GERENTE DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO
Ingeniero Civil
Universidad Santa María la Antigua (USMA)
Master en Construction Management
University of Florida
Está a cargo de la investigación de los proyectos de vivienda que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar el desarrollo y construcción de nuevos proyectos. Es responsable por la compra de terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

Ing. Álvaro Palacios

GERENTE DE PRODUCCIÓN
Ingeniero Civil
Universidad Nacional
Post Grado en Administración de Empresas
Universidad Santa María la Antigua (USMA)
Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Lic. Adalberto Ferrer

GERENTE DE RESTAURANTES
Licenciado en Administración y Economía
Florida State University, Florida
Maestría en Administración de Empresas
Nova University, Panamá
Es la persona responsable por la administración y operación de los restaurantes de la franquicia

T.G.L. Friday's que operan en la República de Panamá.

Lic. Fernando Machado

GERENTE DE HOTELES

Licenciado en Administración de Empresas
con énfasis en Finanzas

Texas University, Austin, Texas

Maestría en Administración de empresas

Nova Southeastern University

Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles de la Cadena Country Inn's & Suites en la República de Panamá y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.

Ing. José Roberto Quijano Durán

GERENTE ALQUILER Y VENTA DE EQUIPO

Ver sección de Directores y Dignatarios

Está a cargo de la actividad de alquiler y venta de maquinaria y equipos para eventos y construcción.

Lic. Raúl de la Barrera

GERENTE DE CRÉDITO Y COBRO

Licenciado en Finanzas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Coordina el otorgamiento de los créditos y el cobro de las cuentas de todas las unidades de negocios

Está a cargo de la administración y desarrollo de las actividades de la Central de Prestamos INCASA.

Lic. Afda Michelle de Maduro

GERENTE CENTROS COMERCIALES

Licenciada en Administración de Empresas

Maestría en Administración de Empresas

Mankato State University, Minnesota, U.S.A

Está a cargo de la promoción, alquiler y administración de los centros comerciales propiedad de UNESA, y de las galeras de la zona procesadora para la exportación de Ojo de Agua (PANEXPORT).

Lic. Eric Herrera

GERENTE ADMINISTRATIVO

Licenciado en Contabilidad

Universidad de Panamá

Contador Público Autorizado

Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.

Lic. Víctor I. Espinosa

GERENTE FINANCIERO

Licenciado en Finanzas, USMA

Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.
Maestría Administración de Negocios.
Universidad Latina de Panamá
Es responsable por el manejo financiero de todas
las empresas del grupo UNESA.

Arq. José Raúl Varela

GERENTE DE COMPRAS

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

Licda. Martha Rodriguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

Maestría en desarrollo del Recurso Humano
University of Louisville/ Panamá.
Licenciada en Psicología
Universidad Santa María la Antigua.
Está a cargo del reclutamiento, selección,
contratación y capacitación del personal requerido
por las diferentes unidades de negocios del grupo
UNESA.

Lic. Mónica Quijano de Martínez

GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS

Licenciada en Arte y Diseño
Hood College, Maryland
Se encarga de la decoración de las casas modelos y
de la programación y desarrollo de eventos en
nuestros proyectos de viviendas.

Lic. Arisema de González

GERENTE DE SISTEMAS

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

AUDITORES:

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

COMPENSACIONES: Durante el año 2009 se pagaron a los Directores la suma de B/. 9,150 en concepto de dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva de SUCASA. La dieta por reunión asciende a la suma de B/.150 y se realiza una reunión mensual, a menos que se presente una situación que afecte a la empresa y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. Además, un ejecutivo que es también director de UNESA recibió B/. 6,000, como dietas de Caribbean Franchise (restaurantes Friday's). Además, dos ejecutivos que son directores de UNESA, recibieron B/. 6,000 cada uno, como dietas en Hoteles del Caribe. S.A. (Country Inn's & Suites).

A los ejecutivos se les pagó en el año 2009 la suma de B/. 1,141,017, como salarios, gastos de representación, bonificaciones y otras participaciones. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo.

EMPLEADOS: El promedio de empleados durante el año 2009 fue de 1,004 personas. De este total 78 trabajan en la administración; 296 trabajan en los restaurantes; 215 en los Hoteles; 123 en alquiler y venta de equipo; 33 en financiamientos; 58 en venta de viviendas; 33 en mantenimiento de áreas verdes y edificios; y 168 en administración de proyectos de construcción. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

IV. ACCIONISTAS

ACCIONISTAS: GRUPO DE ACCIONES	ACCIONES		ACCIONISTAS	
	NUMERO	%	NUMERO	%
1 a 500	15,256	0.29	72	49.66
501 a 1,000	10,159	0.20	14	9.7
1,001 a 2,000	16,279	0.31	10	6.8
2,001 a 5,000	42,091	0.81	12	8.3
5,001 a 30,000	195,258	4.00	16	11.77
30,001 a 2,000,000	2,542,360	49.05	20	13.7
2,000,001 a 2,500,000	2,360,981	45.34	1	0.07
TOTALES	5,182,384	100	145	100

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

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

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

1. Acciones

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones comunes	5,119,856	B/. 16.00	B/81,917,696.

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: 62,528.

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

Número autorizado de acciones: 1,000,000.

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

2. Títulos de Deuda

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO EMITIDO	LISTADO BURSÁTIL
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)			
(1) Bonos Corporativos-Serie Única	17 Diciembre 2019	US\$. 40,000,000.	B.V.P.
(2) Bonos Corporativos-Serie Única	22 Noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B.V.P.
(3) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B.V.P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B.V.P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B.V.P.
(6) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(7) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B.V.P.

(1) Mediante la resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe,

S.A.(SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR mas un margen de 2.5%, revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de estos bonos será el 17 de diciembre de 2019, y durante los dos primeros años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se abonará trimestralmente a capital. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de diciembre de 2009 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaban US\$. 32,487,000.

(2) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$ 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, mas un margen del 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital. Los bonos emitidos en el 2005 están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. cuyo principal activo es la primera hipoteca y anticresis sobre las mejoras del hotel Country Inn & Suite construido en Amador. Además, los bonos cuentan con las fianzas solidarias de todas las empresas que conforman el Grupo UNESA. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos en circulación bonos por un valor de US\$. 5,089,274.

(3) El 30 de noviembre de 2006 la comisión Nacional de Valores, mediante resolución No. 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Los bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a la tasa "LIBOR" para periodos de tres meses, mas un margen de 2.75% anual. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,508,312.

(4) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre del año 2009 el valor total de los VCN's emitidos y en circulación era de US\$. 6,995,000.

(5) El 22 de febrero de 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emitan tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360

días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2009 no teníamos en circulación VCN's de esta emisión.

(6) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2009 el monto de VCN's en circulación sumaba US\$. 13,835,000.

(7) Mediante resolución No. 149-108, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN's será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 10,075,000.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/12/09	31/12/08	31/12/07	31/12/06
Ventas totales	76,987,395.	76,541,277.	80,786,938.	68,519,516.
Otros Ingresos de operaciones	3,510,884.	3,704,850.	3,510,539.	2,840,627.
Margen Operativo (1)	12.71%	13.53%	16.02%	17.48%
Gastos Generales y Administrativos	18,044,115.	17,151,611.	14,015,892.	11,843,577.
Utilidad o Pérdida Neta	6,674,491.	7,758,452.	10,553,471.	8,507,134.
Acciones emitidas y en circulación	5,119,856.	5,119,856.	5,119,856.	5,119,856.
Utilidad o Pérdida por acción	B/. 1.30	B/. 1.52	B/. 2.06	B/. 1.66
Depreciación y Amortización	8,639,107.	7,378,813.	5,377,145.	4,282,128.
Utilidades o Pérdidas no recurrentes	—0—	—0—	—0—	—0—
BALANCE GENERAL	31/12/09	31/12/08	31/12/07	31/12/06
Activo Circulante	75,838,362.	77,122,595.	83,880,937.	54,349,709.
Activos Totales	226,709,957.	227,942,386.	207,855,182.	143,817,075.
Pasivo Circulante	45,883,659.	55,431,080.	55,399,028.	43,023,595.
Deuda a Largo Plazo	54,873,642.	53,871,880.	44,258,552.	26,170,513.
Capital Pagado	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.

Utilidades Retenidas	71,270,032.	67,720,290.	63,240,448.	55,633,306.
Total Patrimonio	113,516,182.	105,241,890.	106,901,227.	72,884,230.

RAZONES FINANCIERAS	31/12/09	31/12/08	31/12/07	31/12/06
Dividendo/ Acción	B/. 0.61	B/. 0.64	B/. 0.57	B/. 0.345
Deuda Total/ Patrimonio	1.00	1.17	0.94	0.97
Capital de Trabajo	29,954,703	21,691,515.	28,481,909.	11,326,114.
Razón Corriente	1.65	1.39	1.51	1.26
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	2.80	3.08	3.27	3.18

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

III. PARTE

INFORMES FINANCIEROS

Refiérase a Estados Financieros Adjuntos

IV. PARTE

PRÁCTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

correspondientes, con el fin de asegurar la confianza y transparencia en el manejo de las empresas públicas en beneficio de sus inversionistas.

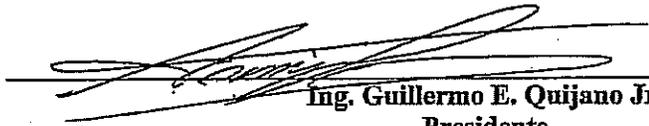
El día 11 de noviembre del año 2003, la Comisión Nacional de Valores aprobó el acuerdo número 12-2003, por medio del cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo para las empresas registradas en dicha comisión. La adopción de las guías y principios de buen gobierno corporativo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

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

V. PARTE

DIVULGACIÓN

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



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente