

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

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, y otro en la ciudad de David. 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:

La crisis económica mundial afectó negativamente el crecimiento de la economía Panameña. Al reducirse la demanda a nivel internacional se han disminuido las exportaciones de bienes y servicios; el tránsito de buques por el Canal; el Turismo; las reexportaciones de Zona Libre; el trasbordo de contenedores y la inversión directa extranjera. La formación de capital fijo ha sufrido una severa desaceleración resultado principalmente a la caída en la demanda externa por viviendas de niveles altos e infraestructuras, lo cual resultó en que la inversión directa extranjera (IDC) se contrajera en 22.4% durante los tres primeros trimestres del año 2009, al compararlo con el año anterior. El producto Interno Bruto que tuvo un crecimiento del 10.7% durante el año 2008, se ha desacelerado a partir del tercer trimestre de ese año. El crecimiento del PIB para el primer trimestre del año 2009 fue de solo el 3%, durante el segundo trimestre tuvo un crecimiento del 2.2%, para caer al 1.1% en el tercer trimestre. El crecimiento acumulado del PIB acumulado al tercer trimestre del año 2009 fue del 2.1%, pero para el resto del año la economía continua desacelerándose, estimándose que el crecimiento real del PIB para el año 2009 será del 1.8%.

El crecimiento de la industria de la construcción se ha estado reduciendo durante el año 2009. En el primer trimestre del año la actividad de construcción tuvo un crecimiento del 24.4%, el cual se redujo a tan solo el 2.5% para el segundo trimestre, mostrando una contracción del 4.5% durante el tercer trimestre del año 2009. En el Distrito de Panamá el valor de los permisos de construcción aprobados al 30 de noviembre de 2009 reflejan un incremento acumulado del 3.3%. Sin embargo, la tendencia es negativa considerando que el monto de los permisos aprobados se ha estado reduciendo a partir del mes de febrero de 2009, con excepción del mes de junio donde se refleja un crecimiento del 308.6%. El incremento extraordinario de ese mes obedece al hecho coyuntural de que se cumplía la fecha límite para que los proyectos de construcción que se iniciaran se les exonerara el pago del impuesto de inmueble, si la construcción se completaba antes del mes de diciembre del año 2011. Es importante destacar que el mayor crecimiento en los permisos otorgados corresponden a proyectos no residenciales, que se incrementaron en 134.2%, mientras que los permisos para construcción de residencias aumentaron en solo 7.3%, y afectados positivamente por los que se otorgaron en junio del 2009 tan solo para acogerse al beneficio de la exoneración en el pago de los impuestos de inmuebles. Durante el año 2009 el valor total de las nuevas construcciones, adiciones y reparaciones realizadas en el país se estiman en B/. 1,575 millones, lo cual representó una disminución del 15% al compararlo con el año anterior. La inversión en construcciones residenciales fue la más afectada, con una caída del 21.5%, mientras que el valor de las construcciones no-residenciales tuvieron un incremento del 6.4% durante el año 2009.

El sector de transporte, almacenamiento y telecomunicaciones mantuvo un crecimiento positivo durante el año 2009, reflejando un incremento del 8.8% durante el tercer trimestre. Las telecomunicaciones aumentaron resultado de la concesión de dos nuevas bandas celulares y por la expansión de los servicios de internet. La actividad de transporte se afectó, al reducirse las toneladas netas de carga que pasaron por el Canal y al disminuir las operaciones portuarias. Al 30 de noviembre de 2009 el número de tránsitos por el canal se había reducido en 1.7%. Sin embargo, a partir del mes de octubre se refleja un incremento positivo en los tránsitos por el Canal, lo cual es un indicador positivo sobre la reactivación del comercio internacional. El movimiento de contenedores en los puertos bajó en 9.2% al mes de noviembre de 2009, al compararlo con igual periodo del año anterior. Sin embargo, y como resultado del aumento en las tarifas, el total de los ingresos por peajes del Canal se incrementaron en 8.4% al mes de noviembre de 2009.

La actividad turística que se había estado desacelerando a partir del mes de abril del 2009, se empezó a recuperar a partir del mes de agosto. Sin embargo, para los primeros tres trimestres del año 2009 la actividad de Hoteles y Restaurantes muestra una caída del 1.6%. Es conveniente destacar que existe una cantidad importante inmigrantes latinoamericanos de clase media alta, que no se califican como turistas, que están beneficiando el consumo privado, lo cual es un factor importante en nuestro crecimiento económico. La cantidad de visitantes al mes de noviembre del año 2009, comparado con el mismo periodo del año anterior, se incrementó en 10% y el gasto turístico se incrementó en 3.3%. La ocupación hotelera acumulada al mes de agosto de 2009 era del 53.6%, lo cual representó una reducción de 14.90% al compararla con la ocupación hotelera del año anterior que fue de 68.5%. La actividad turística ha sido afectada por la crisis económica mundial y la alarma causada por la epidemia de la influenza H1N1.

Las actividades de intermediación financiera se incrementaron en 0.8% al mes de octubre del año 2009. El total de los saldos de los préstamos internos a esa fecha muestran una disminución en casi todos los sectores, con excepción del consumo personal que se incrementó en 2.5%; los créditos a la construcción que aumentaron en 20.2%; y las carteras hipotecarias que crecieron en 9.9%, lo cual refleja la decisión de los bancos de continuar financiando los

proyectos residenciales y comerciales ya iniciados al momento que se inició la crisis financiera internacional.

Durante los meses de enero a junio de 2009 el comercio al por mayor y al por menor se redujo en 8.2%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Esta situación refleja una contracción en el consumo afectado por una caída en las actividades de la Zona Libre, las exportaciones de bienes y por la desaceleración en el otorgamiento de nuevos créditos.

Las actividades de agricultura y pesca fueron las que reflejaron mayor contracción durante el primer semestre del año 2009, al reducirse en 12.5% en términos reales. Los factores que produjeron esta situación fue la caída de las exportaciones debido al colapso de la producción bananera y por la pérdida de las preferencias comerciales con la Unión Europea.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) refleja el crecimiento lento de la economía durante el año 2009. Al mes de octubre de 2009 el crecimiento promedio acumulado fue del 1.09%. Sin embargo, durante los diferentes meses del año los resultados han sido variables. Para el trimestre correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo del año 2009 el crecimiento económico promedio fue del 2.63%; para los meses de abril, mayo y junio el crecimiento fue de solo el 0.62% y para los meses de julio, agosto y septiembre se reflejó una disminución del 0.57%, al compararlo con el mismo periodo del año anterior. El crecimiento real proyectado del Producto Interno Bruto anualizado para el año 2009 se estima en alrededor del 1.8%.

La desaceleración económica ha tenido su aspecto positivo al lograrse frenar la inflación que afecta la capacidad de compra de las personas y la estabilidad social del país. El Índice de Precios al Consumidor (IPC) se incrementó en solo el 2.4% durante el año 2009, comparado muy favorablemente con el 8.8% que se incrementó el año anterior. El índice de los precios de los alimentos y bebidas, que son los que más afectan a la capacidad de compra de la mayoría de los consumidores, no aumentó durante el año 2009 reflejando el desempeño de los precios nacionales e internacionales de los productos.

La tasa de desempleo aumentó en 1.1% pasando del 5.6% para el año 2008 al 6.7% para el año 2009. El número de personas desempleadas se incrementó en 18,200 al pasar de 83,800 en el año 2008 a 102,000 para el año 2009, resultado principalmente del incremento vegetativo de la población. A pesar de este deterioro no se han perdido puestos de trabajo en la economía al mantenerse trabajando 1,429,400 personas durante el año 2009, cifra muy similar al año anterior cuando que ascendió a 1,422,300. Afortunadamente, el nivel de empleomanía se mantiene alto, lo cual beneficia la estabilidad social de país.

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 en dichas actividades. Las unidades que desarrollan negocios relacionados con estas actividades corresponden a la venta de viviendas, alquiler y venta de equipos, restaurantes y hoteles.

Durante el año 2009 el crecimiento de la industria de la construcción se ha desacelerado. El valor de los permisos para nuevas construcciones, adiciones y reparaciones en el ámbito nacional, disminuyeron en 15.31% durante el año 2009. Se estima que la actividad del sector construcción se redujo en 4.09% durante el año 2009.

Durante los primeros once meses del año 2009 la producción acumulada de concreto se redujo en 9.9%, al compararlo con igual periodo del año anterior. La producción de concreto se ha venido contrayendo desde el mes de abril lo cual indica que la ejecución de nuevas construcciones se está desacelerando. Al 31 de diciembre de 2009 la producción acumulada de cemento se contrajo en 2%. 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. Se está reduciendo la construcción de viviendas para niveles altos y residentes extranjeros, resultado de la contracción económica mundial. Además, la obtención de los financiamientos interinos requeridos por los promotores para desarrollar sus proyectos de viviendas se ha afectado, debido a que las condiciones requeridas por los bancos para otorgarlos son ahora más estrictas. Las instituciones de crédito piden mayores garantías y han disminuido el porcentaje que está dispuestos a financiar de los proyectos. Durante los últimos dos años se había estado produciendo un incremento importante en los precios de algunos materiales requeridos para la construcción. Esta tendencia se ha revertido a partir del tercer trimestre del año 2008 resultado de la desaceleración económica internacional y la caída del precio del petróleo, lo cual podría reflejarse positivamente en una disminución en los costos de construcción. Sin embargo, se proyectan aumentos en los costos financieros de las obras, resultado del incremento en las tasas de intereses que se están dando en el sistema bancario. Se estima que para el año 2009 la construcción se contraerá en 4.09%, mientras que el año pasado la actividad creció en 11%.

La desaceleración que se está dando en la economía se está reflejando en la importación de maquinarias y equipos que se redujo en 14.6% a julio del año 2009.

La actividad turística ha disminuido su crecimiento durante el año 2009, lo cual afecta la ocupación hotelera y el consumo de los restaurantes. Al 30 de noviembre del 2009, el número de visitantes que ingresaron al país se incrementó en 10%, y el gasto turístico aumentó en 3.3%, al compararlo con el mismo periodo del año anterior. Es importante destacar que el gasto turístico mensual se redujo durante los meses de mayo a julio, situación que se ha revertido a partir del mes de septiembre de 2009. Durante el año 2009 la ocupación hotelera en la ciudad de Panamá se ha mantenido relativamente alta, aunque han empezado a reducirse lo mismo que las reservaciones a largo plazo. Al mes de noviembre de 2009 la ocupación en los Hoteles de primera se redujo en 18.6%, mientras que la ocupación en los hoteles de segunda disminuyó 2.7%, al compararlo con el año anterior. La ocupación hotelera no se relaciona directamente con el número de visitantes debido a que en las estadísticas se incluyen pasajeros en tránsito que no se hospedan en hoteles. Al 30 de septiembre el grupo de visitantes correspondientes a turistas y excursionistas disminuyeron en 2.1%, lo cual afecta la ocupación hotelera vacacional. Además, algunas personas que visitan a residentes extranjeros en el país, tampoco se hospedan en hoteles.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 9.3% durante el mes de noviembre de 2009 y los saldos de los Préstamos Internos se redujeron en 0.1% para esa fecha, afectando el consumo. Por otro lado, existe una demanda importante que está beneficiando el consumo privado, correspondiente a los gastos de inmigrantes que se han establecido en Panamá 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 por los beneficios fiscales que otorga la ley 41 del 24 de agosto de 2007(Howard).

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales correspondientes al cuarto trimestre del año 2009 sumaron B/. 21,465,981, lo cual representó un incremento del 9.62% al compararlos con los del tercer trimestre, que ascendieron a B/. 19,581,855. Estos resultados se enmarcan dentro de la estrategia que implementamos, ante la incertidumbre que nos causaba el entorno financiero, y que buscaba mantener los niveles de ingresos de las diferentes unidades productivas del Grupo UNESA, aunque para ello se reducían los márgenes de rentabilidad. Como consecuencia de esta política mantuvimos fondos adicionales en depósitos, con un rendimiento mínimo, que de haberse utilizado para cancelar préstamos se hubiera reflejado en un menor costo financiero. Considerando que el entorno financiero a nivel nacional se ha normalizado, tomamos la decisión de regresar a nuestros niveles de liquidez tradicionales.

Las utilidades netas, para el cuarto trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 2,366,579, lo cual representó un incremento del 56.84% al compararlas con las del trimestre anterior que sumaban B/. 1,508,871. Porcentualmente el incremento en ingresos y el de utilidades no concuerdan, debido a que los márgenes de utilidad son diferentes dependiendo de la unidad de negocios que la realiza. Para el año 2009 la utilidad neta consolidada después de impuesto, representaba el 8.41% del total de los ingresos de todas las unidades. Sin embargo, en el caso de la unidad de viviendas, que fue la que reflejó el mayor incremento en sus ingresos durante el cuarto trimestre, el margen de utilidad es del 10.69%

Las utilidades netas correspondientes al cuarto trimestre del año 2009 se afectaron negativamente por las siguientes razones, a saber:

1- Por la reducción en los ingresos por el alquiler y venta de equipos resultado de la desaceleración económica que afecta el desarrollo de nuevas construcciones en el país.

2-Reducción en los márgenes operativos en la venta y alquiler de equipos, lo cual refleja una pérdida acumulada al mes de diciembre de 2009 de B/. 1,053,053.

3-El nuevo Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón en Bocas del Toro, mantiene una ocupación baja resultado de la disminución en la llegada de turistas resultado de la situación económica mundial y por la disminución de vuelos consecuencia de las mejoras que se realizan en el aeropuerto de Isla Colón. Al 31 de diciembre de 2009 dicho hotel reflejaba una pérdida acumulada de B/. 857,982.

4- Una reducción en las colocaciones de nuevos financiamientos y en el promedio de los intereses y comisiones cobrados.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al cuarto trimestre del año 2009 fueron de B/. 14,210,116, lo cual representó un incremento del 35.9% al compararlas con las del tercer trimestre que sumaron B/.10,518,938. Durante el cuarto trimestre del año 2009 se logró normalizar la entrega de los apartamentos del proyecto Hyde Park, los cuales se habían atrasado debido al incumplimiento en la instalación de los elevadores por parte de la empresa suplidora. La venta de viviendas representó el 66.19% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

Las utilidades netas logradas por la venta de viviendas durante el cuarto trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 2,473,118, lo cual representó un incremento del 184.73% sobre las utilidades del tercer trimestre del año que sumaron B/. 862,139. Esta situación está reflejando que, en el caso de la venta de viviendas, tenemos costos fijos altos que no responden al monto de lo vendido. Al incrementarse la entrega de viviendas de una manera importante, como ocurrió durante el último trimestre del año 2009, los márgenes de rentabilidad se incrementaron. Durante el cuarto trimestre del año 2009 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas, fue superior en B/. 105,763 a la utilidad total reflejada por el grupo UNESA durante el cuarto trimestre del año 2009. Esta situación se produce por la pérdida reflejada por la unidad de Alquiler y Venta de Equipos y por una reducción importante en la utilidad neta de la unidad de Hoteles, durante el último trimestre del año 2009.

RESTAURANTES:

Los ingresos de los restaurantes Friday's correspondientes al cuarto trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 2,519,109, lo cual representó un incremento del 2.64% comparados con los del tercer trimestre que ascendieron a B/. 2,454,127. Los ingresos de los restaurantes Friday's representaron el 11.73% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

Durante el cuarto trimestre del año 2009 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad neta de B/. 137,463, lo cual representó una disminución del 36.17% al compararlas con las del

tercer trimestre del año, que ascendieron a la suma de B/. 215,368. La razón principal de esta situación se debe a que en diciembre del 2009 se eliminaron utilidades por la suma de B/. 89,000 correspondientes a las ganancias que reflejaban los restaurantes que operan en Colombia. En diciembre del 2009 realizó la venta de nuestra participación en Franquicias Latinoamericanas, S.A., que es la empresa que opera tres restaurantes Friday's en la ciudad de Bogotá. Desde hace algún tiempo estábamos negociando la venta de nuestra participación en dicha empresa considerando que la rentabilidad de la operación era muy volátil afectada por la variación de valor del Peso comparado con el Dólar, que es la moneda en que se presentan nuestros informes financieros. Además, nuestra empresa mantenía depósitos bancarios pignorados, por la suma de US\$ 1,250,000, garantizando obligaciones de los restaurantes en Colombia, que consideramos muy importante liberar para apuntalar la posición de liquidez de la empresa en momentos que se presentaban incertidumbres en los mercados financieros internacionales. Las operaciones de los restaurantes representaron el 5.81% de las utilidades netas del grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el cuarto trimestre del año 2009, fueron de B/. 2,095,581, lo cual representó una disminución del 17.45% al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 2,538,687. La caída de los ingresos durante el último trimestre del año 2009 es el resultado de la baja ocupación en el hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón en Bocas del Toro, el cual ha sido el mayormente afectado por la desaceleración económica que se está reflejando en la actividad turística vacacional. Además, el número de vuelos que llegan a la Isla se redujo a la mitad debido a trabajos de ampliación y mejoramiento que realiza Aeronáutica Civil en la pista del aeropuerto. Se espera que estos trabajos estén concluidos en el mes de febrero de 2010. También el turismo se ha afectado porque existen problemas en el suministro de agua potable y la deposición de la basura. Los ingresos de los hoteles representaron el 9.76% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

La actividad hotelera reflejó durante el cuarto trimestre del año 2009 una utilidad de B/. 29,087 muy por debajo de la del tercer trimestre del año que fueron de B/. 541,828, afectadas por las pérdidas del Hotel Playa Tortuga, que ascendieron a B/. 363,674. Las pérdidas acumuladas por el Hotel Playa Tortuga al 31 de diciembre de 2009 sumaron B/. 857,982. Para impulsar la ocupación de Hotel "Playa Tortuga" hemos implementando la operación de un Operador Turístico, "Vacation Panama Tours", que se encargará de promover a nivel nacional e internacional los atractivos turísticos de Bocas del Toro y las facilidades que ofrece nuestro hotel. Las utilidades de los hoteles representaron el 1.23% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al cuarto trimestre del año 2009 fueron de B/. 1,831,786, representando una caída del 42.28% al compararlos con los ingresos del tercer trimestre que sumaron B/. 3,173,679. Los ingresos del último trimestre fueron los más bajos del año 2009 y reflejan la disminución en la venta de nuevos equipos que se ha estado dando a partir del el último trimestre del año 2008. Además de la reducción en la demanda, resultado de la desaceleración que se esta dando en el sector de la construcción, se está produciendo un endurecimiento en las condiciones que ofrecen los Bancos para financiar la compra de estos equipos. Los ingresos por la actividad de alquiler de equipos también se han contraído. Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos

representaron el 8.53% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

Durante el cuarto trimestre del año 2009 la actividad de alquiler y venta de equipos reflejó una pérdida B/. 475,544, mayor a la registrada durante el tercer trimestre del año que fue de B/. 391,504. La pérdida total acumulada durante el año 2009 para la actividad de alquiler y venta de equipos ascendió a la suma de B/. 1,053,053. Esta situación está reflejando una desaceleración en la actividad de alquiler de equipo pesado, pero sobre todo es el resultado de la caída en la venta de los nuevos equipos y del incremento en los costos financieros.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses en financiamientos otorgados durante el cuarto trimestre del año 2009 fueron de B/. 214,667, muy similares a los del tercer trimestre, que ascendieron a B/. 219,419. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de préstamos que se hacen trimestralmente y las tasas de intereses y comisiones que se cobran. El monto de los nuevos préstamos otorgados a jubilados ha disminuido debido a que legalmente se redujo el porcentaje de la pensión que se les puede descontar para el pago de sus mensualidades. Los ingresos por financiamientos representaron el 1.% de los ingresos totales del Grupo UNESA para el cuarto trimestre del año 2009.

La utilidad neta de la actividad financiera correspondiente al cuarto trimestre año 2009 fue de B/. 23,342, inferior a la del tercer trimestre que ascendió a B/. 37,927. La utilidad trimestral refleja tanto el volumen de los financiamientos otorgados como también las tasas de interés y comisiones que se cobran, las cuales pueden variar. Durante el cuarto trimestre del año 2009 se reflejó una disminución en las solicitudes para refinanciar préstamos vigentes, lo cual afectó los ingresos por comisiones para ese periodo. Las utilidades netas generadas por la actividad de Financiamientos representaron el 0.99% del total de las utilidades reportadas por el Grupo UNESA durante el cuarto trimestre del año 2009.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación para el cuarto trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 200,816, lo cual representó una disminución del 4.% sobre los del tercer trimestre que sumaron B/. 209,268. Los ingresos reflejan la salida-entrada de clientes a la Zona y la variación de los alquileres, ya que no se han construido nuevas galeras desde el mes de junio de 2008. Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 0.94% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

La utilidad neta correspondiente al cuarto trimestre del año 2009 fue de B/. 73,715, suma menor la del tercer trimestre del año, que ascendió a B/. 110,828. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 3.12% de las ganancias totales del Grupo UNESA del cuarto trimestre del año 2009.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al cuarto trimestre del año 2009 sumaron B/. 325,963, muy similares a los ingresos del tercer trimestre del año que fueron de B/. 337,217. No hemos construido ningún nuevo Centro Comercial en los últimos años, por lo que los ingresos reflejan su ocupación y los cánones de arrendamiento que se cobran. Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.52% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

La utilidad neta correspondiente al cuarto trimestre del año 2009 fue de B/. 102,784, muy similar a la del tercer trimestre del año 2009 que fue de B/. 107,872. Las utilidades netas de

nuestros Centros Comerciales representaron el 4.35% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/12/09	30/09/09	30/06/09	31/03/09
Ventas de Viviendas	14,210,116.	10,518,938.	10,402,054.	11,268,769.
Ventas de Restaurantes	2,519,109.	2,454,127.	2,425,001.	2,473,977.
Alquiler y Venta de Equipos	1,831,786.	3,173,679.	3,108,613.	3,342,896.
Servicios de Hoteles	2,095,581.	2,538,687.	2,118,736.	2,505,326.
Alquiler de Locales Comerciales	325,963.	337,217.	337,022.	331,032.
Alquiler de Zona Procesadora	200,816.	209,268.	224,109.	199,017.
Intereses en Financiamientos	214,667.	219,419.	209,601.	220,089.

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/12/09	30/09/09	30/06/09	31/03/09
Viviendas	2,473,118.	862,139.	779,908.	865,000.
Restaurantes	137,463.	215,368.	292,065.	38,603.
Equipos	(475,544)	(391,504)	(127,912)	(58,093)
Hoteles	29,087.	541,828.	169,084.	508,503.
Locales Comerciales	102,784.	107,872.	104,110.	96,374.
Zona Procesadora	73,715.	110,828.	101,287.	67,048.
Financiamientos	23,342.	37,927.	19,106.	33,232.

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

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: 65,556.

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.

(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 diciembre de 2009 teníamos en circulación bonos por un valor de US\$. 5,089,274. 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 mas un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,508,312.
- (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. 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 en circulación ascendía a la suma de US\$. 6,995,000.
- (4) El 22 de febrero 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. para sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada Serie. Al 31 de diciembre de 2009 no teníamos en circulación VCN's de esta emisión.
- (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 diciembre de 2009 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 13,835,000.
- (6) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autoriza 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 diciembre de 2009 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 32,487,000.

- (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 sobre la base de 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 diciembre de 2009 teníamos VCN's en circulación por un valor de B/. 10,075,000.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN	31/12/09	30/09/09	30/06/09	31/03/09
FINANCIERA				
Total de Ingresos	21,465,981.	19,581,855.	18,930,056.	20,512,383.
Ventas totales.	20,656,593.	18,685,431.	18,054,404.	19,590,968.
Margen operativo.	12.74%	12.43%	13.25%	14.24%
Gastos Generales y Administrativos.	4,576,838.	4,420,238.	4,458,577.	4,538,420.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	2,907,761.	1,721,101.	1,670,435.	1,955,383.
Utilidad o pérdida neta.	2,366,579.	1,508,871.	1,354,716.	1,556,692.
Acciones Emitidas y en circulación.	5,119,586.	5,119,586.	5,119,586.	5,119,586.
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 0.46	B/. 0.29	B/. 0.27	B/. 0.30
Depreciación Y Amortización	2,208,950.	2,141,708.	2,262,301.	2,065,138.
BALANCE GENERAL				
Activo Circulante.	75,838,362.	76,142,589.	78,512,636.	82,133,025.
Activos Totales.	226,944,941.	225,588,722.	224,857,898.	227,285,993.
Pasivo Circulante.	45,883,659.	47,422,213.	48,758,064.	52,264,815.
Deuda a Largo Plazo.	54,873,642.	54,578,668.	54,073,511.	55,051,406.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	71,382,249.	69,783,277.	69,042,484.	68,456,770.
Patrimonio Total.	113,628,399.	110,804,037.	108,205,973.	105,761,151.
RAZONES FINANCIERAS	31/12/09	30/09/09	30/06/09	31/03/09

Dividendo/ Acción.	B/. 0.15	B/. 0.15	B/. 0.15	B/. 0.16
Deuda total/ Patrimonio.	1.00	1.03	1.08	1.15
Capital de Trabajo.	29,954,703.	28,720,376.	29,754,572.	29,868,210.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	2.80	2.55	2.47	2.78

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:

El día 2 de febrero de 2005 entró en vigencia la ley #6, que implementa un programa de equidad fiscal. Con la reglamentación de la mencionada ley 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 ubicado 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.

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.

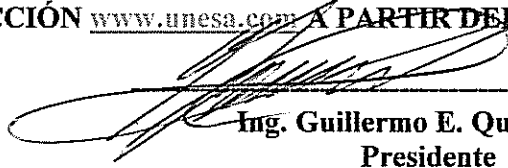
En la Asamblea Anual de accionistas realizada el día 13 de mayo de 2008, se autorizó a la Junta Directiva emitir la totalidad de las acciones tipo B como acciones preferidas, y además definir las condiciones, tales como series a emitir, precio y dividendos a pagar.

En el mes de diciembre de 2009 se vendió la totalidad de nuestra participación en la operación de los restaurantes Friday's que operan 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 libera en un plazo de 3 años de dichas garantías. 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 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 bancarias del Grupo UNESA, las acciones preferidas serán devueltas sin ningún valor.

III PARTE

INFORMES FINANCIEROS

**ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE
DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 26 DE FEBRERO DE 2010.**



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente