



**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
FORMULARIO IN-T  
**TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO 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](mailto:vespinos@unesa.com)

WEB SITE: [www.unesa.com](http://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.

El grupo también es dueño del 50% de la empresa que opera tres restaurantes Friday's en la ciudad de Bogotá, Colombia.

**PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:**

La crisis económica mundial está afectando negativamente el crecimiento de la economía Panameña con mayor impacto a lo originalmente proyectado. Al reducirse la demanda a nivel internacional se han disminuido las exportaciones de bienes; los ingresos del Canal; el Turismo; las reexportaciones de Zona Libre; el trasbordo de contenedores y la inversión directa extranjera. El producto Interno Bruto que tuvo un crecimiento promedio del 11% desde el año 2007, se ha desacelerado a partir del tercer trimestre del año 2008. El crecimiento del PIB para el primer trimestre del año 2009 fue de tan solo el 2.5%, impulsado principalmente por la construcción y las actividades de transporte, almacenamiento y telecomunicaciones.

Durante el primer trimestre del año 2009 la actividad de la construcción creció en 23.7%, representado el 60% del crecimiento del PIB durante ese periodo. Sin embargo, este crecimiento fue menor al registrado durante el año 2008 que fue del 30%. Las actividades de

minas y canteras, que están muy relacionadas con el desarrollo de las construcciones, aumentaron en 19.4%.

El sector de transporte y telecomunicaciones aumentó en 6% durante el primer trimestre del año 2009. Las telecomunicaciones se incrementaron en 21.6%, 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 en 3.3% las toneladas netas de carga que pasaron por el Canal y al disminuir en 2% las operaciones portuarias.

La actividad turística continua creciendo pero se ha desacelerado. Durante el primer trimestre del año 2009 las actividades de los Hoteles y Restaurantes crecieron al 6%, lo cual refleja un crecimiento menor al registrado durante el mismo periodo del año anterior, que fue del 15%.

Las actividades de intermediación financiera se incrementaron el 3.8% durante el primer trimestre del año 2009, lo cual supera el crecimiento del año anterior que fue del 2.3%. Esta mejoría está reflejando los buenos resultados registrados por la industria de seguros, considerando que el crecimiento de las actividades bancarias se ha desacelerado durante el año 2009.

Durante los meses de enero a marzo de 2009 el comercio al por mayor y al por menor se redujo en 10%, 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 trimestre del año 2009, al reducirse en 14.1% 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 un crecimiento lento de la economía para el año 2009. Durante los meses de enero, febrero y marzo del año 2009 el crecimiento económico promedio fue del 3.44%, al compararlo con el mismo periodo del año anterior. Sin embargo, para los meses de abril y mayo de 2009 la tasa promedio del IMAE se redujo en 4.45%. El crecimiento real estimado del Producto Interno Bruto anualizado para el año 2009 se estima en alrededor del 3%.

El 95% de los ingresos del Grupo UNESA corresponden a actividades relacionadas con las actividades de construcción y el turismo, por lo que vamos a revisar cuales son las perspectivas económicas que se están presentando para estas actividades. Las unidades que desarrollan negocios relacionados con estas actividades corresponden a la venta de viviendas, alquiler y venta de equipos, restaurantes y hoteles.

El dinamismo en la industria de la construcción se ha mantenido durante el primer cuatrimestre del año 2009, mientras se concluyen los proyectos que están actualmente en ejecución, pero a partir del mes de abril el ritmo de crecimiento se ha desacelerado. El valor total de los permisos de construcción en la ciudad de Panamá aprobados al 31 de mayo sumó B/. 494.2 millones, lo cual representó una disminución del 10.1% sobre los permisos aprobados durante el mismo periodo del año anterior. Si analizamos lo ocurrido en los principales Distritos tenemos que el valor de las nuevas construcciones aprobadas en el de San Miguelito disminuyó en 54.%; en Colón se incrementaron en 68.9%; en David, Bugaba, Chitré, Aguadulce y la Chorrera los permisos se redujeron en 42.3%; y en el Distrito de Arraiján bajaron en 1.7%. El desglose de los permisos de construcción aprobados hasta el mes de abril, refleja que la caída se está dando en los proyectos residenciales que han disminuido en 36.8%. Sin embargo, los permisos para proyectos no residenciales aumentaron en 95.8% durante los primeros cuatro meses del año 2009. Los permisos de construcción reflejan los proyectos que han sido aprobados por Ingeniería Municipal, pero su desarrollo dependerá de que el entorno económico y financiero sea favorable.

Durante los primeros cinco meses del año 2009 la producción acumulada de concreto aumento en 9.5%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Sin embargo, la producción correspondiente a los meses de abril y mayo se redujo en 5.75% y 21.9% lo cual puede ser un indicador de que la ejecución de nuevas construcciones se está desacelerando. Al 31 de mayo de 2009 la producción acumulada de cemento había aumentado en 9.7%, sin embargo, durante el último mes el crecimiento se redujo 12.8%. 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 están 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.

La desaceleración que se está dando en la economía se está reflejando en la importación de maquinarias y equipos que se redujo en 6% durante el primer trimestre del año 2009.

La actividad turística ha mantenido su crecimiento durante el año 2009, lo cual beneficia la ocupación hotelera y el consumo de los restaurantes. Al 31 de mayo del 2009, el numero de visitantes que ingresaron el país se incrementó en 10.2%, y el gasto turístico aumentó en 4.8%, al compararlo con el mismo periodo del año anterior. Sin embargo, a partir del mes de agosto del año 2008 se ha desacelerado el dinamismo en el incremento tanto del número de visitantes como del gasto turístico. Durante los primeros meses del año 2009 la ocupación hotelera se ha mantenido relativamente alta, aunque las tarifas han empezado a reducirse lo mismo que las reservaciones a largo plazo. En el año 2008 la ocupación en los Hoteles de primera se redujo en solo 0.6%, mientras que la ocupación en los hoteles de segunda se incrementó en 18.6% al compararlo con el año anterior. Esta situación refleja que los turistas que llegan se están hospedando en hoteles más económicos. El número de habitaciones disponibles en los hoteles era de 5,765 al 31 de marzo de 2009 y el porcentaje de ocupación era del 66.7%. Según datos del Monitoreo de Construcción del MEF al mes de mayo de 2009 hay en construcción varios hoteles que al completarse añadirán 4,915 habitaciones adicionales para atender al creciente flujo de visitantes. Los principales hoteles en construcción son: El Megápolis; Brisas de Amador; Hotel Rui Palace, Trump Ocean Club; y el Embassy Club de la cadena Hilton, que se irán completando entre los años 2010 al 2012. La construcción de nuevos hoteles se afectará por la disminución en la llegada de los turistas debido a la situación económica mundial. También dependerá de que se mantenga el faltante de habitaciones para atender la nueva demanda, además de la disponibilidad de los financiamientos requeridos para ejecutar las obras.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 7.5% durante el mes de junio de 2009 y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 5.5%, comparados con el mismo periodo del año 2008, situación que refleja la liquidez que existe en la economía. Sin embargo, si revisamos el detalle de los préstamos nuevos otorgados de enero a abril del año 2009 notamos que los financiamientos para construcción se han reducido en 33.7%. Por otro lado, los financiamientos al consumo personal se incrementaron el 22.6% al compararlos con

los del año anterior. También es conveniente destacar que la tasa de crecimiento, tanto la de los depósitos internos como la de los préstamos, se ha estado reduciendo a partir del mes de agosto de 2008, lo cual tendrá su efecto en la demanda nacional.

#### **RESULTADOS CONSOLIDADOS:**

Nuestros ingresos totales correspondientes al segundo trimestre del año 2009 sumaron B/. 18,930,056, lo cual representó una disminución del 7.72% al compararlos con los del primer trimestre, que ascendieron a B/. 20,512,383. Esos resultados se enmarcan dentro de nuestra estrategia financiera que busca mantener los niveles de ingresos de las diferentes unidades productivas del Grupo UNESA, aunque para ello se reduzcan los márgenes de rentabilidad. Nuestra prioridad en estos momentos de dificultades financieras internacionales que afectan nuestro entorno, es mantener un flujo de caja muy positivo a fin de contar con los recursos requeridos para hacerle frente a todos nuestros compromisos financieros y operativos. Las utilidades netas, después de impuestos, para el segundo trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 1,354,716, lo cual representó una reducción del 12.97% al compararlas con las del trimestre anterior que sumaban B/. 1,556,692.

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

- 1- Por la reducción en los ingresos correspondientes a venta de viviendas; alquiler y venta de equipos; y servicios de Hoteles, resultado de la desaceleración económica que afecta al país.
- 2- Reducción en los márgenes operativos en la venta de equipos y servicios hoteleros.
- 3- Aumento en los costos financieros resultado del incremento del monto de la deuda y de los intereses en las obligaciones bancarias a corto plazo.
- 4- La actividad Hotelera fue afectada por la baja ocupación que se mantiene en el nuevo Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón en Bocas del Toro.

#### **VIVIENDAS:**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al segundo trimestre del año 2009 fueron de B/. 10,402,054, lo cual representó una disminución del 7.7% al compararlas con las del primer trimestre del año, que ascendieron a la suma de B/. 11,268,769. Durante el segundo trimestre del año 2009 la entrega de viviendas todavía se mantuvo por debajo de lo proyectado resultado de la demora en la terminación de los apartamentos del proyecto Hyde Park, los cuales se comenzaron a entregar para finales del mes de marzo de 2009. La venta de viviendas representó el 54.95% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2009.

Las utilidades netas logradas por la venta de Viviendas durante el segundo trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 779,908, suma 9.83% inferior a las utilidades del primer trimestre del año que sumaron B/. 865,000. La actividad de venta de Viviendas produjo el 57.57% de las utilidades netas del grupo UNESA durante el segundo trimestre del año 2009.

#### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de los restaurantes Friday's correspondientes al segundo trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 2,425,001, suma muy similar a los ingresos del primer trimestre del año que sumaron B/. 2,473,977. Los ingresos de los restaurantes Friday's representaron el 12.81% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2009. Durante el segundo trimestre del año 2009 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad neta de B/. 292,065 muy por encima de la utilidad reflejada durante el primer trimestre del año, que ascendió a la suma de B/. 38,603. La razón principal de esta situación se debe a las fluctuaciones que ha tenido el valor del peso Colombiano. Al convertirse estos valores en dólares para efectos de la presentación de los Informes Financieros Consolidados del Grupo

UNESA, estas variaciones afectan las utilidades de forma impredecible. Las operaciones de los restaurantes representaron el 21.56% de las utilidades netas del grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2009.

#### **HOTELES:**

Los ingresos de nuestros hoteles durante el segundo trimestre del año 2009, fueron de B/. 2,118,736, lo cual representó en una reducción del 15.43% al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 2,505,326. Durante el segundo trimestre del año 2009 los ingresos de todos nuestros hoteles se redujeron. Los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá mantuvieron un promedio de ocupación alta, sin embargo, tuvimos que reducir las tarifas para mantenernos competitivos. En el caso del Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Bocas del Toro, se produjo una reducción importante en la ocupación afectado por la disminución de turistas que visitan el área. Los ingresos de Hotel "Playa Tortuga" se redujeron en B/. 178,758 durante el segundo trimestre del año al compararlos con los del primer trimestre del año 2009. La ocupación promedio en el Hotel de Playa Tortuga para los meses de abril, mayo y junio de 2009 se ha mantenido en un 19%, afectado por la desaceleración que se está dando en la llegada de turistas vacacionales. La ocupación promedio para ese mismo periodo en nuestros otros dos hoteles ubicados en la ciudad de Panamá, se ha mantenido alta; 81 % para el Hotel ubicado en El Dorado y 74 % para el de Amador. Los ingresos de los hoteles representaron el 11.19% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2009.

La actividad hotelera reflejó durante el segundo trimestre del año 2009 una utilidad de B/. 169,084, muy por debajo de la del primer trimestre del año que fue de a B/. 508,503. Las utilidades del segundo trimestre de 2009 fueron afectadas principalmente por la operación del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro, que reflejo una pérdida de B/. 360,956 para ese trimestre. Para promover la ocupación de Hotel "Playa Tortuga" estamos implementando la operación de un Operador Turístico que se encargará de promover sobre todo a nivel internacional los atractivos turísticos de Bocas del Toro y las facilidades que ofrece nuestro hotel. Las utilidades de los hoteles representaron el 12.48% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2009.

#### **EQUIPOS:**

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipo para el segundo trimestre del año 2009 fueron de B/. 3,108,613, representando una reducción del 7.01% sobre los del primer trimestre que sumaron B/. 3,342,896. Estos ingresos están reflejando una disminución importante en la venta de nuevos equipos a partir del último trimestre del año 2008. Además de una reducción en la demanda, se está produciendo un endurecimiento en las condiciones que ofrecen los Bancos para financiar la compra de estos equipos. Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 16.43% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2009.

Durante el segundo trimestre del año 2009 la actividad de alquiler y venta de equipos reflejó una pérdida B/. 127,912, mayor a la registrada durante el primer trimestre del año que fue de B/. 58,093. 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 por el incremento en los costos financieros. Además, para lograr nuestro objetivo de aumentar nuestra liquidez y reducir los costos financieros, hemos estado bajando el precio de los equipos que estamos vendiendo, lo cual afecta los márgenes de utilidad.

M

### **FINANCIAMIENTOS:**

Los ingresos por intereses en financiamientos otorgados durante el segundo trimestre del año 2009 fueron de B/. 209,601 lo cual representó una disminución del 4.77% al compararlos con los del primer trimestre del año 2009, que ascendieron a B/. 220,089. 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 disminuyó 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 1.11% de los ingresos totales del Grupo UNESA para el segundo trimestre del año 2009.

La utilidad neta de la actividad financiera correspondiente al segundo trimestre año 2009 fue de B/. 19,106, inferior a la del primer trimestre que ascendió a B/. 33,232. 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 segundo trimestre del año 2009 se ha reflejado una disminución en las solicitudes para refinanciar préstamos vigentes, lo cual afecta los ingresos por comisiones. Las utilidades netas generadas por la actividad de Financiamientos representaron el 1.41% del total de las utilidades reportadas por el Grupo UNESA durante el segundo trimestre del año 2009.

### **ZONA PROCESADORA:**

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación para el segundo trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 224,109, superiores en 12.61% a los del primer trimestre del año que fueron de B/. 199,017. El incremento en los ingresos está reflejando el alquiler de 2 nuevas galeras de las que se completaron en el mes de junio de 2008. Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.18% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2009.

La utilidad neta correspondiente al segundo trimestre del año 2009 fue de B/. 101,287, suma mayor a la del primer trimestre del año, que ascendió a B/. 67,048. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 7.48% de las ganancias totales del Grupo UNESA del segundo trimestre del año 2009.

### **CENTROS COMERCIALES:**

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al segundo trimestre del año 2009 sumaron B/. 337,022, muy similares a los ingresos del primer trimestre del año que fueron de B/. 331,032. 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 1.78% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2009.

La utilidad neta correspondiente al segundo trimestre del año 2009 fue de B/. 104,110, superior a la del primer trimestre del año 2009 que fue de B/. 96,374. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales representaron el 7.69% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2009.

### **INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:**

<b>EXPLICACIÓN</b>	<b>30/06/09</b>	<b>31/03/09</b>	<b>31/12/08</b>	<b>30/09/08</b>
Ventas de Viviendas	10,402,054.	11,268,769.	11,325,566.	10,107,918.
Ventas de Restaurantes	2,425,001.	2,473,977.	2,617,670.	2,480,735.
Alquiler y Venta de Equipos	3,108,613.	3,342,896.	3,101,516.	5,425,525.
Servicios de Hoteles	2,118,736.	2,505,326.	2,449,610.	2,660,199.
Alquiler de Locales Comerciales	337,022.	331,032.	329,806.	328,502.

Alquiler de Zona Procesadora	224,109.	199,017.	165,979.	159,396.
Intereses en Financiamientos	209,601.	220,089.	237,190.	248,264.

**UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:**

EXPLICACIÓN	30/06/09	31/03/09	31/12/08	30/09/08
Viviendas	779,908.	865,000.	2,179,156.	233,619.
Restaurantes	292,065.	38,603.	301,919.	(100,821.)
Equipos	(127,912)	(58,093)	(215,291)	370,110.
Hoteles	169,084.	508,503.	103,408.	710,795.
Locales Comerciales	104,110.	96,374.	89,646.	78,444.
Zona Procesadora	101,287.	67,048.	81,737.	54,244.
Financiamientos	19,106.	33,232.	25,837.	40,529.

**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 30 de junio de 2009 teníamos en circulación bonos por un valor de US\$. 5,521,757. 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 30 de junio de 2009 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,906,250.

- (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 30 de junio 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 refinar 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 30 de junio 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 30 de junio de 2009 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 7,200,000.
- (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 30 de junio 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 30 de junio de 2009 teníamos VCN's en circulación por un valor de B/. 7,505,000.

**II PARTE**  
**RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL**

ESTADO DE SITUACIÓN	30/06/09	31/03/09	31/12/08	30/09/08
<b>FINANCIERA</b>				
Total de Ingresos	18,930,056.	20,512,383.	20,676,776.	21,515,708.
Ventas totales.	18,054,404.	19,590,968.	19,494,362.	20,674,377.
Margen operativo.	13.25%	14.24%	14.76%	12.53%
Gastos Generales y Administrativos.	4,458,577.	4,538,420.	4,475,661.	4,481,758.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	1,670,435.	1,955,383.	3,022,253.	1,812,273.
Utilidad o pérdida neta.	1,354,716.	1,556,692.	2,593,659.	1,403,465.
Acciones Emitidas y en circulación.	5,119,586.	5,119,586.	5,119,586.	5,119,586.
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 0.27	B/. 0.30	B/. 0.51	B/. 0.27
Depreciación Y Amortización	2,262,301.	2,065,138.	2,127,136.	1,938,984.
<b>BALANCE GENERAL</b>				
Activo Circulante.	78,512,636.	82,133,025.	77,122,595.	80,386,196.
Activos Totales.	224,857,898.	227,285,993.	227,561,138.	225,561,138.
Pasivo Circulante.	48,758,064.	52,264,815.	55,431,080.	48,982,730.
Deuda a Largo Plazo.	54,073,511.	55,051,406.	53,871,880.	51,353,998.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	69,042,484.	68,456,770.	67,711,510.	65,935,556.
Patrimonio Total.	108,205,973.	105,761,151.	105,261,130.	110,794,650.
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>				
Dividendo/ Acción.	B/. 0.15	B/. 0.16	B/. 0.16	B/. 0.16
Deuda total/ Patrimonio.	1.08	1.15	1.16	1.04
Capital de Trabajo.	29,754,572.	29,868,210.	21,691,515.	31,403,466.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	2.47	2.78	3.06	2.77

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.

### **III PARTE**

#### **INFORMES FINANCIEROS**

**ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN [www.uneca.com](http://www.uneca.com) A PARTIR DEL DÍA 20 DE AGOSTO DE 2009.**

---

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