



INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.

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 que originalmente se había proyectado. Al reducirse la demanda a nivel internacional se han disminuido las exportaciones de bienes y servicios; los ingresos del 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 55% durante el segundo semestre 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 tan solo el 2.5% y se redujo aún mas en el segundo trimestre donde tuvo un crecimiento del 1.9%. El crecimiento

proyecta que la economía continuará 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. El valor de los permisos para realizar nuevas construcciones, adiciones y reparaciones crecieron en 34% durante el primer semestre del año 2009, sin embargo durante los meses de julio y agosto del año 2009 el valor total de los permisos de construcción se redujeron en 51.2%. En el Distrito de Panamá los valores de los permisos han mostrado un decrecimiento a partir del mes de febrero, con excepción del mes de junio de 2009 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 corresponden a proyectos no residenciales, que se incrementaron en 134.2%, mientras que los permisos para construcción de residencias aumentaron en solo 7.3%, afectados positivamente por los que se otorgaron en junio del 2009 tan solo para acogerse al beneficio de la exoneración de los impuestos de inmuebles.

El sector de transporte y telecomunicaciones aumentó en 6% durante el primer trimestre del año 2009 habiéndose incrementado al 7.8% para el segundo 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. Durante los meses de julio y agosto el número de tránsitos por el canal se redujo en 2.5% y el movimiento de contenedores en los puertos bajó en 11.5%, comparado con igual periodo del año anterior. Sin embargo, como resultado del aumento en las tarifas, el total de los ingresos por peajes del Canal se incrementaron en 3.1%.

La actividad turística se ha desacelerado a partir del mes de abril del 2009. Durante el primer semestre del año 2009 las actividades de los Hoteles y Restaurantes crecieron al 2.2% , lo cual refleja un crecimiento menor al registrado durante el mismo periodo del año anterior. La cantidad de visitantes en el mes de julio del año 2009, comparado con el mismo mes del año anterior, se incrementó en 0.6% y el gasto turístico se redujo en 7.9%. La ocupación hotelera acumulada al mes de agosto de 2009 era del 53.6% lo cual representa 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 2% durante el primer semestre del año 2009. El total de los saldos de los préstamos internos al mes de agosto del año 2009 aumentaron en 3.3%, reflejándose un incremento del 27.4% en los saldos de los préstamos para la construcción y 10.5% en la cartera hipotecaria, lo cual indica que los Bancos han continuado financiando la construcción y la venta de los proyectos ya iniciados. Los créditos al consumo personal aumentaron en 4.2% el mes de agosto del año 2009, al compararlos con el mismo mes del año anterior.

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 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 2.63%; para los meses de abril, mayo y junio el crecimiento fue de solo el 0.62% y para los meses de julio y agosto se reflejó una disminución del 3.52%, 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) ha estado aumentando al 1.8% durante el año 2009, comparado con el 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 se ha incrementado en tan solo 4% al mes de agosto del 2009, lo cual refleja una reducción importante al compararlos con el aumento del año anterior que fue del 15%.

La tasa de desempleo aumentó en 1.1% pasando del 5.8% para el año 2008 al 6.9% para el año 2009. El número de personas desempleadas se incrementó de 83,800 en el año 2008 a 102,000 para el año 2009. A pesar de este deterioro el nivel de empleomanía se mantiene alto, lo cual beneficia la estabilidad social de país.

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 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 reducido. El valor de los permisos de construcción en la ciudad de Panamá al mes de agosto del año 2009 aumentó en 23.2%, mientras que el año anterior crecieron en 54.3%.

Durante los primeros ocho meses del año 2009 la producción acumulada de concreto se redujo en 3.1%, 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 30 de septiembre de 2009 la producción acumulada de cemento había aumentado en 1.3%, sin embargo, ha estado disminuyendo desde el mes de mayo. 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 proyecta

que para el año 2009 la construcción crecerá en 2.5%, lo cual es inferior al año pasado cuando 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 31 de julio del 2009, el número de visitantes que ingresaron al país se incrementó en 7.4%, y el gasto turístico aumentó en 1.5%, al compararlo con el mismo periodo del año anterior. 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. Al mes de septiembre de 2009 la ocupación en los Hoteles de primera se redujo en 17.7%, mientras que la ocupación en los hoteles de segunda disminuyó 1.3% al compararlo con el año anterior. Esta situación refleja que la actividad turística se ha desacelerado aún más durante el tercer trimestre del año 2009. Durante los meses de julio y agosto de 2009 la llegada de turistas se redujo en 16.7% y el gasto turístico disminuyó en 7%.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 8.4% durante el mes de agosto de 2009 y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 1.8%, comparados con el mismo periodo del año 2008, situación que refleja la liquidez que existe en la economía. Sin embargo, el crecimiento de los préstamos se ha estado desacelerando a partir del mes de marzo de 2009, lo cual afecta al consumo.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales correspondientes al tercer trimestre del año 2009 sumaron B/. 19,581,855 lo cual representó un incremento del 3.44% al compararlos con los del segundo trimestre, que ascendieron a B/. 18,930,056. Estos 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 tercer trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 1,508,871, lo cual representó un incremento del 11.38% al compararlas con las del trimestre anterior que sumaban B/. 1,354,716.

Las utilidades netas correspondientes al tercer 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 septiembre de 2009 de B/. 577.509.

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. Al 30 de Septiembre de 2009 dicho hotel reflejaba una pérdida acumulada de B/. 494,328.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al tercer trimestre del año 2009 fueron de B/. 10,518,938, muy similares a las del trimestre anterior, que ascendieron a la suma de B/. 10,402,054. Durante el tercer trimestre del año 2009 la entrega de viviendas todavía se mantuvo por debajo de lo proyectado, resultado del desfase que tenemos la entrega de los apartamentos del proyecto Hyde Park, debido al incumplimiento en la instalación de los

elevadores por parte de la empresa suplidora. La venta de viviendas representó el 53.72% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2009. Las utilidades netas logradas por la venta de Viviendas durante el tercer trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 862,139, lo cual representó un incremento del 10.54% sobre las utilidades del segundo trimestre del año que sumaron B/. 779,908. Esta situación está reflejando que, en el caso de la venta de viviendas, los márgenes de rentabilidad han mejorado al reducirse el incremento en los costos de los materiales y otros servicios. La actividad de venta de Viviendas produjo el 57.14% de las utilidades netas del grupo UNESA durante el tercer trimestre del año 2009.

RESTAURANTES:

Los ingresos de los restaurantes Friday's correspondientes al tercer trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 2,454,127, suma muy similar a los ingresos del segundo trimestre del año que sumaron B/. 2,425,001. Los ingresos de los restaurantes Friday's representaron el 12.54% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2009. Durante el tercer trimestre del año 2009 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad neta de B/. 215,368 lo cual representó una disminución del 26.26% al compararlas con las del segundo trimestre del año, que ascendieron a la suma de B/. 292,065. La razón principal de esta situación se debe a que se incrementaron los costos de algunos ingredientes que se utilizan en la elaboración de los menús, y por fluctuaciones que ha tenido el valor del peso Colombiano. Las operaciones de los restaurantes representaron el 14.27% de las utilidades netas del grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2009.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el tercer trimestre del año 2009, fueron de B/. 2,538,687, lo cual representó un incremento del 19.82% al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 2,118,736. Durante el tercer trimestre del año 2009 los ingresos de todos nuestros hoteles aumentaron. Los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá mantuvieron un promedio de ocupación de alrededor del 76% y para el de Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro, el promedio de ocupación fue del 53.67%. El Hotel "Playa Tortuga", ha sido el mayormente afectado por la desaceleración económica que se está reflejando en la actividad turística vacacional. Sin embargo, durante el tercer trimestre la ocupación aumentó debido a que teníamos hospedados un grupo de productores Colombianos que estaban realizando filmaciones de un programa tipo "survival" en el área de Isla Colón. Como resultado de ese incremento en la ocupación la operación del Hotel de Playa Tortuga obtuvo una utilidad de B/. 29,000 durante el tercer trimestre, reduciendo la pérdida acumulada para el año a la suma de B/. 494,328. Los ingresos de los hoteles representaron el 12.97% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2009.

La actividad hotelera reflejó durante el tercer trimestre del año 2009 una utilidad de B/. 541,828, muy por encima de la del segundo trimestre del año que fue de a B/. 169,084. Las utilidades del tercer trimestre de 2009 fueron afectadas positivamente por la operación del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro, que como mencionamos anteriormente reflejó una utilidad para ese trimestre. 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 35.91% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2009.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipo para el tercer trimestre del año 2009 fueron de B/. 3,173,679, representando un incremento del 2.09% sobre los del segundo trimestre que sumaron B/. 3,108,613. 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 la actividad de alquiler de equipos también se han contraído. Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 16.20% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2009.

Durante el segundo trimestre del año 2009 la actividad de alquiler y venta de equipos reflejó una pérdida B/. 391,504, mayor a la registrada durante el segundo trimestre del año que fue de B/. 127,912. 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 reduciendo el precio de los equipos que estamos vendiendo, lo cual afecta los márgenes de utilidad.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses en financiamientos otorgados durante el tercer trimestre del año 2009 fueron de B/. 219,419 lo cual representó un incremento del 4.68% al compararlos con los del segundo trimestre del año 2009, que ascendieron a B/. 209,601. 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 1.12% de los ingresos totales del Grupo UNESA para el tercer trimestre del año 2009.

La utilidad neta de la actividad financiera correspondiente al tercer trimestre año 2009 fue de B/. 37,937, superior a la del segundo trimestre que ascendió a B/. 19,106. 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 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 2.51% del total de las utilidades reportadas por el Grupo UNESA durante el tercer trimestre del año 2009.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación para el tercer trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 209,268, inferiores en 6.62% a los del segundo trimestre del año que fueron de B/. 224,109. Los ingresos reflejan 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 1.06% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2009.

La utilidad neta correspondiente al tercer trimestre del año 2009 fue de B/. 110,828, suma mayor a la del segundo trimestre del año, que ascendió a B/. 101,287. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 7.34% de las ganancias totales del Grupo UNESA del tercer trimestre del año 2009.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al tercer trimestre del año 2009 sumaron B/. 337,217, muy similares a los ingresos del segundo trimestre del año que fueron de B/. 337,022. 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 1.72% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2009.

La utilidad neta correspondiente al tercer trimestre del año 2009 fue de B/. 107,872, muy similar a la del segundo trimestre del año 2009 que fue de B/. 104,110. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales representaron el 7.14% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2009.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/09	30/06/09	31/03/09	31/12/08
Ventas de Viviendas	10,518,938.	10,402,054.	11,268,769.	11,325,566.
Ventas de Restaurantes	2,454,127	2,425,001.	2,473,977.	2,617,670.
Alquiler y Venta de Equipos	3,173,679.	3,108,613.	3,342,896.	3,101,516.
Servicios de Hoteles	2,538,687.	2,118,736.	2,505,326.	2,449,610.
Alquiler de Locales Comerciales	337,217.	337,022.	331,032.	329,806.
Alquiler de Zona Procesadora	209,268.	224,109.	199,017.	165,979.
Intereses en Financiamientos	219,419.	209,601.	220,089.	237,190.

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/09	30/06/09	31/03/09	31/12/08
Viviendas	862,139.	779,908.	865,000.	2,179,156.
Restaurantes	215,368.	292,065.	38,603.	301,919.
Equipos	(391,504)	(127,912)	(58,093)	(215,291)
Hoteles	541,828.	169,084.	508,503.	103,408.
Locales Comerciales	107,872.	104,110.	96,374.	89,646.
Zona Procesadora	110,828.	101,287.	67,048.	81,737.
Financiamientos	37,927.	19,106.	33,232.	25,837.

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 septiembre de 2009 teníamos en circulación bonos por un valor de US\$. 5,308,459. 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 septiembre 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 septiembre 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 30 de septiembre 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 septiembre de 2009 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 8,750,000.

- (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 septiembre 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 septiembre de 2009 teníamos VCN's en circulación por un valor de B/. 9,825,000.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30/09/09	30/06/09	31/03/09	31/12/08
Total de Ingresos	19,581,855.	18,930,056.	20,512,383.	20,676,776.
Ventas totales.	18,685,431.	18,054,404.	19,590,968.	19,494,362.
Margen operativo.	12.43%	13.25%	14.24%	14.76%
Gastos Generales y Administrativos.	4,420,238.	4,458,577.	4,538,420.	4,475,661.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	1,721,101.	1,670,435.	1,955,383.	3,022,253.
Utilidad o pérdida neta.	1,508,871.	1,354,716.	1,556,692.	2,593,659.
Acciones Emitidas y en circulación.	5,119,586.	5,119,586.	5,119,586.	5,119,586.
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 0.29	B/. 0.27	B/. 0.30	B/. 0.51
Depreciación Y Amortización	2,141,708.	2,262,301.	2,065,138.	2,127,136.

BALANCE GENERAL	30/09/09	30/06/09	31/03/09	31/12/08
Activo Circulante.	76,142,589.	78,512,636.	82,133,025.	77,122,595.
Activos Totales.	225,588,722.	224,857,898.	227,285,993.	227,561,138.
Pasivo Circulante.	47,422,213.	48,758,064.	52,264,815.	55,431,080.
Deuda a Largo Plazo.	54,578,668.	54,073,511.	55,051,406.	53,871,880.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	69,783,277.	69,042,484.	68,456,770.	67,711,510.
Patrimonio Total.	110,804,037.	108,205,973.	105,761,151.	105,261,130.

RAZONES FINANCIERAS	30/09/09	30/06/09	31/03/09	31/12/08
Dividendo/ Acción.	B/. 0.15	B/. 0.15	B/. 0.16	B/. 0.16
Deuda total/ Patrimonio.	1.03	1.08	1.15	1.16
Capital de Trabajo.	28,720,376.	29,754,572.	29,868,210.	21,691,515.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	2.55	2.47	2.78	3.06

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, está 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.

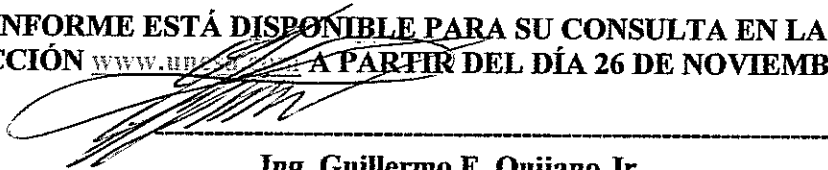
En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000.00 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos, contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama 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.ubcsa.com A PARTIR DEL DÍA 26 DE NOVIEMBRE DE 2009.



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente