



INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2010

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:

Durante el cuarto trimestre del año 2009 la economía tuvo un crecimiento del 3.5%, lo cual muestra que hemos entrado en un proceso de recuperación. El crecimiento total del Producto Interno Bruto para el año 2009 fue de 2.4%, por encima de lo proyectado originalmente para ese año que era entre el 1.8% al 2%.

El consumo ha sido el mayor contribuyente a la expansión de la demanda agregada que se incrementó en 1.3% para el año 2009. El consumo público se incrementó en 2.7% y el privado en 3.7%. Para el año 2009 las actividades económicas que mostraron crecimiento fueron las de Transporte y Comunicaciones; Electricidad, Gas y Agua; Educación Privada, Construcción y Hoteles y Restaurantes. El crecimiento del sector Transporte y Comunicaciones, que superó el 8%, fue el resultado de la actividad de telecomunicaciones debido a la entrada de dos compañías nuevas de celular y la expansión de los servicios de internet y todos los servicios que los rodean. El crecimiento del sector construcción fue del 4.6% durante el año 2009 mostrando una desaceleración al compararlo con años anteriores. El sector de hoteles y restaurantes creció en 2% durante el año 2009, lo cual también fue menor que años anteriores.

Las proyecciones económicas para el año 2010 se ven positivas. Las perspectivas del sector externo han mejorado estimándose una recuperación económica en la mayoría de los países. Se prevé que el Comercio Mundial se recuperará durante el año 2010, lo cual beneficiará a nuestras exportaciones, el tránsito por el canal, el movimiento de contenedores en los puertos panameños, y las actividades de la Zona Libre de Colón. Sin embargo, será la demanda interna el motor que impulsará nuestro crecimiento económico durante el año 2010. La demanda se intensificará en la medida que se desarrolle el plan masivo de inversiones públicas anunciadas por el Gobierno Nacional, más los gastos relacionados con la ampliación del Canal. Además, se espera que la inversión en el sector privado mejore, especialmente en las viviendas de precios bajos y medianos. También se espera que se reactive la inversión privada en construcciones comerciales, tales como hoteles y proyectos hidroeléctricos. Se prevé que el sistema financiero mantendrá un alto nivel de liquidez y que las tasas de interés se mantendrán bajas durante el año 2010. Se estima que el nivel del desempleo se mantendrá cerca del 6.8% y se espera que el Índice de Precios al Consumidor se incremente al 3.3%, durante el año 2010. Según proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI), se estima que para el año 2010 el Producto Interno Bruto tendrá un crecimiento real de 5%, lo cual es muy positivo.

El crecimiento de la industria de la construcción se ha estado desacelerando a partir del mes de agosto del año 2008 y se espera que la actividad se contraiga en 5% durante el año 2010 basados en los permisos de construcción ya aprobados durante el año 2009. La caída en la construcción afectó las importaciones de maquinarias y equipos que se redujeron en 13.5% durante el año 2009. Al mes de febrero del 2010 los permisos de construcción aprobados en la ciudad de Panamá se redujeron en 55.7%. Para esa fecha la producción acumulada de Concreto disminuye en 36.2% y la de cemento en 18.0%. Sin embargo, tanto los bancos como los desarrolladores están viendo buenas oportunidades en el mercado inmobiliario para el desarrollo de residencias con valores de hasta B/. 100,000, pero aún ven limitaciones en el desarrollo de viviendas por encima de ese precio. Se calcula que actualmente existe una sobreoferta de más de 5,000 de unidades residenciales con costos superiores a los B/. 250,000. y que la venta de estas viviendas tomará entre 24 a 40 meses, lo cual afectará la construcción de nuevos proyectos. En agosto del 2009 el Gobierno emitió el Decreto Ejecutivo No. 55, por medio del cual se creó el programa denominado Fondo Solidario de Vivienda, mediante el cual se otorga un aporte de B/. 5,000 a las personas que adquieran una vivienda con valor de hasta B/. 30,000, lo cual ha incentivado la venta de este tipo de viviendas. Por otro lado en el sector comercial también se nota una sobre oferta en oficinas, lo cual afectará la construcción de nuevos edificios de oficinas hasta tanto se reduzcan los inventarios de espacios disponibles.

La actividad turística que se había estado desacelerando se empezó a recuperarse a partir del mes de septiembre de 2009. Al 31 de marzo de 2010 el número de visitantes se incrementó en 5.2% y el gasto turístico a febrero aumentó en 1.6%, al compararlo con el mismo mes del año anterior. Se proyecta que durante el año 2010 el turismo aumentará en 7%, para incrementarse en 10% durante los años 2011 y 2012. Para atender esa demanda actualmente se está incrementando la capacidad hotelera, con la construcción de 7,000 cuartos adicionales en todo el país los cuales deberán estar listos para ocupar durante los próximos tres años.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) todavía refleja que la economía tuvo un crecimiento lento en el año 2009. 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%; y para el último trimestre se registró un crecimiento promedio del 2.67%, impulsado por el consumo del mes de diciembre. Para el mes de febrero del año 2010 el IMAE creció en 2%, al compararlo con el mismo periodo del año anterior. Desde el mes de septiembre de 2009 el índice de Crecimiento Económico ha sido positivo. El crecimiento real proyectado del Producto Interno Bruto anualizado para el año 2010 se estima en alrededor del 5%.

La desaceleración económica reflejada durante el año 2009 tuvo su aspecto positivo al lograrse frenar la inflación, que afecta negativamente 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 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. Como resultado del crecimiento económico que se proyecta para el año 2010 a nivel mundial se proyecta que la inflación subirá al 3.3%, lo cual todavía es una tasa baja que no debe crear presiones sociales que pudieran afectar la estabilidad del país.

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, la empleomanía se mantiene alta, lo cual beneficia la estabilidad social de país y se espera que mantenga a niveles similares durante el año 2010.

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 desaceleró. El valor de los permisos para nuevas construcciones, adiciones y reparaciones a nivel nacional, disminuyeron en 15.31% durante el año 2009. En la ciudad de Panamá los permisos de construcción se contrajeron en 0.6% durante el año 2009, y al mes de febrero del 2010 se habían reducido en 55.7%. Se estima que la actividad del sector construcción se contrajo en 4.09% durante el año 2009, situación que se mantendrá durante el año 2010. Sin embargo, es necesario destacar que la demanda en el mercado de viviendas para personas de ingresos medios-bajos se mantiene creciendo. Este sector corresponde a familias panameñas que no se han visto afectadas en sus ingresos, resultado del desempeño positivo de nuestra economía, y que invierten en la compra de su vivienda por necesidad y no para especular.

Durante el año 2009 la producción acumulada de concreto se redujo en 10.9%, al compararlo con igual periodo del año anterior. La producción de concreto se ha venido contrayendo desde el mes de abril del 2009, lo cual indica que la ejecución de nuevas construcciones se ha estado desacelerando. La producción de concreto durante el año 2010 se redujo en 36.2% al mes de febrero. Por otro, lado la producción acumulada de cemento se contrajo en 2% durante el año 2009, y al mes de febrero del año 2010 se había reducido en 18%. 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.

La desaceleración que se está dando en la industria de la construcción se está reflejando en la importación de Maquinarias y Equipos que se redujo en 13.5% durante el año 2009.

Según las proyecciones del Fondo Monetario Internacional la economía global crecerá en 4.2% durante el año 2010, lo cual beneficiará a la actividad turística en nuestro país que se proyecta crecerá en 7% durante el año 2010. Este repunte ya se está reflejando en la llegada de visitantes a nuestro país que se incrementó en 5.2% durante el primer trimestre del año 2010, y en el gasto turístico que aumentó en 1.6%, al mes de febrero de 2010. Considerando que un número importante de los visitantes que nos llegan corresponden a viajeros de Cruceros, que no duermen en nuestro país, la ocupación en los hoteles de primera en la ciudad de Panamá disminuyó en 5.6% durante el mes de enero del 2010, al compararlo con el mismo mes del año anterior, y la ocupación en los hoteles de segunda se redujo en 17.9% para la misma fecha.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 10.3% durante el mes de febrero de 2010 y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 0.1% para esa fecha, impulsando 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 Panama por situaciones políticas adversas que se dan en sus países de origen, o por trabajar en empresas internacionales que han trasladado sus sedes regionales a nuestro país basados en los beneficios fiscales que otorga la ley 41 del 24 de agosto de 2007(Howard).

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales correspondientes al primer trimestre del año 2010 sumaron B/. 21,867,340, lo cual representó un incremento del 1.87% al compararlos con los del cuarto trimestre, del año 2009 que ascendieron a B/. 21,466,280. Esta situación es positiva considerando que el cuarto trimestre del año es el que tradicionalmente refleja los mayores ingresos del año. Los ingresos correspondientes a la venta de viviendas son los que han tenido mayor crecimiento, beneficiando los resultados del Grupo durante el año 2010. Las unidades con mayores ingresos durante el primer trimestre del año 2010 fueron; Viviendas, Alquiler y Venta de Equipos, Hoteles y Restaurantes.

Las utilidades netas, para el primer trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 2,006,437, lo cual representó una disminución del 15.2% al compararlas con las del trimestre anterior que sumaron B/. 2,366,429. Porcentualmente el incremento en ingresos y el de las utilidades no concuerdan, debido a que los márgenes de utilidad son diferentes dependiendo de la unidad de negocios que la realiza. Los márgenes de utilidad en la venta de viviendas se redujeron en 5.04% para el primer trimestre del año 2010. Sin embargo, la unidad que más afectó la rentabilidad del grupo fue la de Alquiler y Ventas de Equipos que reflejaron pérdidas durante el primer trimestre del año 2010. La unidad de viviendas fue la que mayor contribución tuvo a la utilidad consolidada del grupo, seguida por los Hoteles, Centros Comerciales y la Zona Procesadora. Durante el primer trimestre del año 2010 las utilidades netas consolidadas representaron el 9.18% del total de los ingresos, lo cual reflejó una disminución al compararlas con las del cuarto trimestre del año 2009 que fueron del 11.02% Las utilidades netas correspondientes al primer trimestre del año 2010 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-Bajos ingresos y reducción en los márgenes operativos en la venta y alquiler de equipos, actividad que refleja una pérdida acumulada al mes de marzo del 2010 de B/. 342,604.

3-El Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón en Bocas del Toro, todavía mantiene una ocupación baja resultado de la disminución en la llegada de turistas resultado de la situación económica mundial. Al 31 de marzo de 2010 dicho hotel reflejaba una pérdida acumulada de B/. 150,396.

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

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre del año 2010 fueron de B/. 13,536,721, lo cual representó una reducción del 4.74% al compararlas con las del trimestre anterior que sumaron B/.14,210,116. Nos sentimos cómodos con los resultados del primer trimestre, considerando que tradicionalmente el cuarto trimestre es donde se registran mayores ingresos al completarse nuestro programa de construcción de viviendas. Los ingresos registrados en viviendas reflejan unidades terminadas y entregadas, las cuales corresponden a viviendas que fueron reservadas con varios meses de anticipación a su terminación. La cantidad de viviendas que tenemos reservadas a la fecha, nos permite proyectar ingresos muy positivos para la unidad de vivienda durante el resto del año. La venta de viviendas representó el 61.90% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2010.

Las utilidades netas logradas por la venta de viviendas durante el primer trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 1,655.564, lo cual representó una reducción del 32.56% al compararlas con las del trimestre anterior que sumaron B/. 2,454.763. La utilidad mayor en el último trimestre del año anterior refleja el hecho de que durante el mes de diciembre de 2009 se recibieron dividendos extraordinarios por nuestras inversiones en acciones, lo cual nos redujo el costo financiero. Comparando el monto de los dividendos recibidos por nuestras inversiones durante el primer trimestre del año 2010 y el cuarto del año 2009, resulta que el costo financiero fue afectado positivamente en B/. 514,000 en el último trimestre. Esta situación benefició principalmente a la actividad de venta de viviendas por ser la que tiene el mayor nivel de deuda. Tradicionalmente nuestro costo financiero es el resultado de los intereses pagados en los financiamientos, luego de deducidos los intereses ganados en los Depósitos a Plazo y los dividendos recibidos por nuestras inversiones en acciones. En el cuarto trimestre del año 2010 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas representó el 82.51% del total de las utilidades del Grupo UNESA.

RESTAURANTES:

Los ingresos de los restaurantes Friday's correspondientes al primer trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 2,258,782, lo cual representó una disminución del 10.33% al compararlos con los del cuarto trimestre del año 2009, que ascendieron a B/. 2,519,109. La disminución de los ingresos durante el año 2010 refleja la situación de nuestro restaurante ubicado en el Centro Comercial "Los Pueblos" que se afectó por la apertura del "Metro Mall", donde se han ubicado otros restaurantes de la competencia. Esperamos que esta tendencia se revierta en los próximos meses, considerando que normalmente esto es lo que ocurre cuando se instalan nuevos restaurantes con clientelas similares cerca de los nuestros. Además, durante el mes de marzo de 2010 mantuvimos cerrado por varios días el restaurante de El Dorado, para remodelarlo en atención a los requerimientos de la nueva imagen de que está promoviendo la franquicia. Los ingresos de los restaurantes Friday's representaron el 10.33% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2010.

Durante el primer trimestre del año 2010 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad neta de B/. 52,003, lo cual representó una disminución del 62.17% al compararlas con las del cuarto trimestre del año 2009, que ascendieron a la suma de B/. 137,463. Los costos de primer

trimestre fueron afectados por un incremento importante en la planilla, resultado de los ajustes salariales decretados por el Gobierno. En el caso del restaurante Friday's ubicado en David, el incremento salarial fue de mayor impacto al equipararse los salarios mínimos de la Zona 2 (Chiriquí) a los de la Zona 1 (Panamá). Se estima en B/. 50,000 el incremento en el costo laboral del primer trimestre, resultado de los incrementos salariales mencionados. Además, los costos fueron afectados por los trabajos de remodelación del restaurante de El Dorado, realizados durante el mes de marzo del 2010. Las operaciones de los restaurantes representaron el 2.59% de las utilidades netas del grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2010.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el primer trimestre del año 2010, fueron de B/. 2,338,045, lo cual representó un aumento del 11.57% al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 2,095,581. Aunque los ingresos aumentaron durante el primer trimestre del año 2010, estos pudieron haber sido mayores. Actualmente estamos en medio de un proceso de remodelación y actualización de las habitaciones de nuestros Hoteles de Amador y El Dorado, lo cual nos obliga a mantener cerrados las secciones donde se realizan los trabajos. Las remodelaciones eran necesarias para mantener el nivel de calidad requerido por nuestros hoteles. Los ingresos del Hotel Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro, correspondientes al primer trimestre del año 2010 fueron de B/. 596,145, lo cual refleja un incremento del 60% sobre los del cuarto trimestre del año anterior. Esa situación es normal considerando que el primer trimestre es la temporada alta de turismo en Bocas del Toro por ser verano, lo cual atrae visitantes locales y extranjeros. Sin embargo, la actividad turística en dicha región todavía no ha logrado recuperarse a los niveles que tenía en años anteriores. Los ingresos de los hoteles representaron el 10.69% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2010.

La actividad hotelera reflejó durante el primer trimestre del año 2010 una utilidad de B/. 416,176, muy superior a la del cuarto trimestre del año 2009 que ascendió a B/. 29,087. Los resultados del primer trimestre del año 2010, se beneficiaron por la mejoría en la ocupación del Hotel Playa Tortuga, ubicado en Isla Colón en Bocas del Toro, cuyas pérdidas el primer trimestre del año 2010 fueron de B/. 150,396, lo cual representó una reducción de B/. 231,278 al compararlas con las del cuarto trimestre del año 2009. Para impulsar la ocupación de Hotel "Playa Tortuga" hemos implementando la operación de un Operador Turístico, "Vacation Panama Tours", que se encarga 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 20.74% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2010.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al primer trimestre del año 2010 fueron de B/. 2,789,453, representando un incremento del 34.33% al compararlos con los ingresos del cuarto trimestre del año 2009, que sumaron B/. 1,831,786. Los ingresos de la unidad de Alquiler y Venta de Equipos estuvieron disminuyendo a partir del último trimestre del año 2008 y durante todo el año 2009, por la reducción en la demanda que se dio resultado de la desaceleración que refleja el sector de la construcción. Además, la venta de equipos fue afectada por el 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 contrajeron. Sin embargo, la tendencia se ha revertido durante el primer trimestre del año 2010, lo cual esperamos se mantenga durante los próximos meses. Los //

ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 12.76% de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2010.

Durante el primer trimestre del año 2010 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos reflejó una pérdida B/. 342,604, lo cual representó una reducción del 27.96% al compararla con la pérdida registrada durante el último trimestre del año 2009, que fue de B/. 475,544. Durante los primeros meses del año 2010 la actividad de construcción de infraestructuras a nivel nacional se mantiene baja, situación que debe ir cambiando con el transcurrir de los meses. Los trabajos de infraestructuras anunciados por el Gobierno Nacional apenas se están iniciando, y los de la ampliación del Canal deben incrementarse para mediados de año con el inicio de la construcción del tercer juego de esclusas. Además, para ir reduciendo nuestros costos financieros continuamos con nuestra estrategia de impulsar la venta de nuestros equipos en inventario, sacrificando nuestros márgenes de utilidad. La actividad de venta de Equipos tuvo una pérdida de B/. 273,468 durante el primer trimestre del año 2010, y la de Alquiler de Equipos fue de B/. 69,136.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses en financiamientos otorgados durante el primer trimestre del año 2010 fueron de B/. 212,757, similares a los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 222,476. 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 comerciales que otorgamos para compra de Equipos se ha reducido como resultado de la desaceleración que afecta a la industria de la construcción. Además para apoyar la liquidez del Grupo se vendieron hipotecas a una institución Bancaria por un valor de B/. 357,161, lo cual redujo los ingresos por intereses de la financiera. Los ingresos por financiamientos representaron el 0.973% de los ingresos totales del Grupo UNESA para el primer trimestre del año 2010.

La utilidad neta de la actividad financiera correspondiente al primer trimestre del año 2010 fue de B/. 13,331, inferior a la del cuarto trimestre del año anterior, que ascendió a B/. 24,419. 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. Las utilidades netas generadas por la actividad de Financiamientos representaron el 0.644% del total de las utilidades reportadas por el Grupo UNESA durante el primer trimestre del año 2010.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al primer trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 194,945, lo cual representó una reducción del 22.27% al compararlos con los del cuarto trimestre del año 2009, que sumaron B/. 250,816. La reducción en los ingresos del primer trimestre se produjo debido a que una empresa farmacéutica que operaba en la Zona desde hacía varios años mudó sus operaciones del país, desocupando tres galeras. Esta situación la consideramos coyuntural, por lo que esperamos los ingresos se recuperen durante el resto del año. Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 0.891% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2010.

La utilidad neta correspondiente al primer trimestre del año 2010 fue de B/. 103,437, suma mayor a la del cuarto trimestre del año anterior, que ascendió a B/. 73,715. Es pertinente mencionar que las utilidades del cuarto trimestre del año 2009 se afectaron por un ajuste contable que se hizo en las tasas de intereses que se cobraron en los financiamientos de las galeras, y por cargos de cuentas malas correspondientes a clientes morosos. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 5.155% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2010.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al primer trimestre del año 2010 sumaron B/. 331,255, muy similares a los ingresos del cuarto trimestre del año anterior que fueron de B/. 325,963. 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. Sin embargo, iniciamos la ampliación de 4,000 metros² adicionales en nuestro Centro Comercial "Plaza Mallorca", ubicado en el sector de Ojo de Agua, la cual deberá completarse para finales de año. Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.51% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2010.

La utilidad neta correspondiente al primer trimestre del año 2010 fue de B/. 110,512, representando un incremento del 7.52% al compararla con la del cuarto trimestre del año 2009, que fue de B/. 102,784. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento al renovarse los contratos y por los costos financieros de las instalaciones. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 5.5% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2010.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/10	30/12/09	30/09/09	30/06/09
Ventas de Viviendas	13,536,721.	14,210,116.	10,518,938.	10,402,054.
Ventas de Restaurantes	2,258,782.	2,519,109.	2,454,127.	2,425,001.
Alquiler y Venta de Equipos	2,789,453.	1,831,786.	3,173,679.	3,108,613.
Servicios de Hoteles	2,338,045.	2,095,581.	2,538,687.	2,118,736.
Alquiler de Locales Comerciales	331,255.	325,963.	337,217.	337,022.
Alquiler de Zona Procesadora	194,945.	250,816.	209,268.	224,109.
Intereses en Financiamientos	212,726.	222,476.	219,419.	209,601.

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/10	31/12/09	30/09/09	30/06/09
Viviendas	1,655,564.	2,454,763.	862,139.	779,908.
Restaurantes	52,003.	137,463.	215,368.	292,065.
Equipos	(342,604)	(475,544)	(391,504)	(127,912)
Hoteles	416,176.	29,087.	541,828.	169,084.
Locales Comerciales	110,512.	102,784.	107,872.	104,110.
Zona Procesadora	103,437.	73,715.	110,828.	101,287.
Financiamientos	13,331.	24,419.	37,927.	19,106.

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/. 16.50	B/. 84,477,624.

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.

7

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 marzo de 2010 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$.4,866,201 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 marzo de 2010 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,301,531.
- (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 marzo de 2010 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 marzo de 2010 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 marzo de 2010 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 14,935,000.
- (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 marzo de 2010 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 31,674,835.
- (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 marzo de 2010 teníamos VCN's en circulación por un valor de B/. 10,075,000.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/03/10	31/12/09	30/09/09	30/06/09
Total de Ingresos	21,867,875.	21,466,280.	19,581,855.	18,930,056.
Ventas totales.	20,923,001.	20,683,592.	18,685,431.	18,054,404.
Margen operativo.	13.43%	12.74%	12.43%	13.25%
Gastos Generales y Administrativos.	4,825,357.	4,576,838.	4,420,238.	4,458,577.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	2,465,748.	2,907,761.	1,721,101.	1,670,435.
Utilidad o pérdida neta.	2,006,400.	2,366,429.	1,508,871.	1,354,716.
Acciones Emitidas	5,119,586.	5,119,586.	5,119,586.	5,119,586.

y en circulación.
Utilidad o Pérdida
por Acción.

	B/. 0.39	B/. 0.46	B/. 0.29	B/. 0.27
Depreciación Y Amortización	2,032,605.	2,453,617.	2,141,708.	2,262,301.

BALANCE GENERAL	31/03/10	31/12/09	30/09/09	30/06/09
Activo Circulante.	75,296,803.	75,838,362.	76,142,589.	78,512,636.
Activos Totales.	224,716,195.	226,944,941.	225,588,722.	224,857,898.
Pasivo Circulante.	55,532,659.	45,883,659.	47,422,213.	48,758,064.

Deuda a Largo Plazo.	48,994,972.	54,873,642.	54,578,668.	54,073,511.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	72,507,484.	71,382,249.	69,783,277.	69,042,484.
Patrimonio Total.	116,155,199.	113,628,399.	110,804,037.	108,205,973.

RAZONES FINANCIERAS	31/03/10	31/12/09	30/09/09	30/06/09
Dividendo/ Acción.	B/. 0.15	B/. 0.15	B/. 0.15	B/. 0.15
Deuda total/ Patrimonio.	0.94	1.00	1.03	1.08

Capital de Trabajo.	23,764,144.	29,954,703.	28,720,376.	29,754,572.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	4.30	2.80	2.55	2.47

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:

Según la Reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, se mantuvieron vigentes los incentivos para el desarrollo de actividades turísticas otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete #251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución #34 de 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del hotel de Amador que inició operaciones en el año 2001 y del Hotel en Bocas del Toro que inició operaciones en el año 2008, están exonerados por 15 años en el pago del impuesto sobre la renta por estar 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. Sin embargo, resultado de los acuerdos suscritos por nuestro país con la Organización Mundial de Comercio, estos beneficios se mantendrán vigentes hasta el año 2015. Con la aprobación de la ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, las empresas nacionales que estén ubicadas dentro de una Zona Libre deberán pagar como impuesto el 10% de los dividendos que distribuyan. Cuando se trate de empresas extranjeras que generan ingresos gravables en la República de Panamá, deberán pagar el 5% de los dividendos que distribuyan. Con referencia a los ingresos de arrendamiento correspondientes a las galeras que alquilamos en la Zona Procesadora, se está solicitando una aclaración a la Dirección General de Ingresos, para definir si se mantienen vigentes los beneficios fiscales de la ley 25.

Adicionalmente, la mencionada Ley 8 del 15 de marzo del 2010 establece un impuesto único del 3.75% sobre las ventas de viviendas, pagaderos al momento de la inscripción de la escritura de compra-venta en el Registro Público. Este impuesto reemplazaría al impuesto sobre la renta que se paga en la venta de viviendas a partir de 1 de julio de 2010. Al momento de preparar este informe se mantienen conversaciones con el Órgano Ejecutivo, tendientes a revisar el mencionado impuesto.

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.

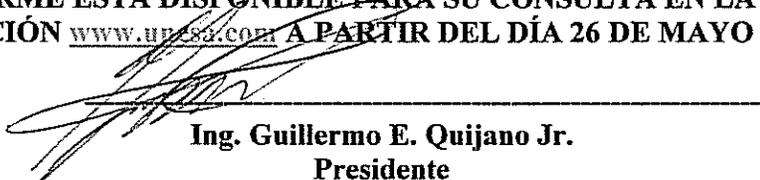
En la Asamblea Anual de accionistas realizada el día 13 de mayo de 2008, se autorizó a la Junta Directiva emitir la totalidad de las acciones tipo B como acciones preferidas, y además definir las condiciones, tales como series a emitir, precio y dividendos a pagar.

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 al comprador sin recibirse pago alguno.

III PARTE

INFORMES FINANCIEROS

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



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente