



INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO 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 primer trimestre del año 2010 la economía tuvo un crecimiento estimado del 4.9%, lo cual representó un 1.4% por encima de lo originalmente se había proyectado para ese periodo. El crecimiento registrado durante el primer trimestre fue impulsado por los sectores de Transporte y Comunicaciones con un crecimiento del 10.1%; Comercio que se incrementó en 7.8%, el sector de Hoteles y Restaurantes aumentó en 6.9% y la Construcción creció en 4.7%, lo cual muestra que hemos entrado en un proceso de recuperación. Es importante destacar que uno de los motores principales de nuestro crecimiento económico ha sido la Inversión Directa Extranjera que ascendió a B/. 608. millones para el primer trimestre del año 2010, representando un crecimiento del 56%, y revirtiendo la tendencia negativa de los cuatro trimestres anteriores. Este crecimiento en la IDE fue impulsado por la alta liquidez de los mercados financieros y la solidez de nuestra economía. Además, es un motor importante para nuestro desarrollo económico en la medida que contribuye al crecimiento de la demanda agregada y representa una fuente importante de financiación para las inversiones de capital.

El consumo ha sido el mayor contribuyente a la expansión de la demanda agregada que se incrementó en 6.1% para el año 2010. El consumo público se incrementó en 3% y el privado en 5%. Para el año 2010 las actividades económicas que mostraron crecimiento fueron las de Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones; Comercio; Hoteles y Restaurantes; Enseñanza Privada; Actividades Inmobiliarias; Minas Canteras; y Construcción. El crecimiento del sector Transporte y Comunicaciones, que superó el 10%, fue el resultado de la actividad de telecomunicaciones debido a la entrada de nuevas compañías de telefonía celular y la expansión de los servicios de internet y todos los servicios que los rodean. El crecimiento del sector construcción ha sido del 4.5% durante el año 2010, lo cual es bajo al compararlo con años anteriores, pero que refleja una mejoría sobre los resultados del año anterior. El sector de hoteles y restaurantes se ha incrementado en 6.9% durante el año 2010, reflejando una tendencia positiva sobre el año anterior.

Las proyecciones económicas para el año 2010 se ven positivas, aunque amenazadas por el débil crecimiento que se está dando en el consumo privado en Estados Unidos y los abultados déficit fiscales que se reflejan en algunas economías Europeas. Sin embargo, 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 3.2%, durante el año 2010. Según las proyecciones revisadas de INDESA, se estima que para el año 2010 el Producto Interno Bruto tendrá un crecimiento real de 6.2%, lo cual es muy positivo.

El crecimiento de la industria de la construcción se ha estado recuperando a partir del tercer trimestre del año 2009 y se espera que la actividad tenga un crecimiento de 5% durante el año 2010, basados en los permisos de construcción ya aprobados durante el año 2009. Al mes de mayo del 2010 los permisos de construcción aprobados en la ciudad de Panamá se redujeron en 29.2%. Para esa fecha la producción acumulada de Concreto disminuyó en 29.7% y la de cemento se redujo en 13.8% para el mes de junio. Sin embargo, tanto los bancos como los desarrolladores están viendo buenas oportunidades en el mercado inmobiliario para la construcción 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 mayo de 2010 el número de visitantes se incrementó en 6.3% y el gasto turístico aumentó en 13.8%, 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 10,000 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) refleja que el crecimiento económico se ha estado acelerando durante el año 2010. Para el mes de mayo de 2010 el crecimiento económico fue del 3.3%, comparado con el 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 6.2%.

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 aumentó 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 se incrementó 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%, lo cual todavía es una tasa baja que no debe crear presiones sociales que pudieran afectar la estabilidad del país. En el mes de junio del año 2010, el índice de precios al consumidor se había incrementado el 2.8%.

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. Para el año 2010 se estima que la tasa de desempleo se mantendrá en 6.8%.

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 mayo del 2010 se habían reducido en 29.9%. Para el primer trimestre del año 2010 la actividad tuvo un crecimiento del 4.5% impulsado por el inicio de nuevos proyectos sobre todo de infraestructuras, que se encuentran en sus etapas de movimiento de tierra, excavaciones y dragados. 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. Para el año 2010 se proyecta la construcción de 1,691 viviendas de interés social, lo cual representará un incremento del 39% sobre el año 2009, cuando se construyeron 1,217 viviendas.

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 29.7% al mes de mayo. Por otro lado la producción acumulada de cemento se contrajo en 2% durante el año 2009, y al mes de junio del año 2010 se había reducido en 13.8%. 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. Sin embargo, es conveniente destacar que existe una actividad importante de trabajos realizándose en movimiento de tierra y excavaciones, que no se refleja tanto en consumo de materiales sino más bien en la utilización de equipos pesados, como es el caso de la ampliación del canal.

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% para el año 2010. Este repunte ya se está reflejando en la llegada de visitantes a nuestro país que se incrementó en 6.3 al mes de mayo del año 2010, y en el gasto turístico que aumentó en 13.8% para ese mismo mes, al compararlo con el año anterior. Tenemos que la ocupación en los hoteles de primera en la ciudad de Panamá aumentó en 9.5% al mes de mayo del 2010, y la ocupación en los hoteles de segunda se incrementó en 7.9% para la misma fecha. El porcentaje de la ocupación hotelera para el primer trimestre del año 2010 fue del 65.7%.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 8.7% durante el mes de mayo de 2010 y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 2.0% 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 Panamá por situaciones políticas adversas que se dan en sus países de origen, o por trabajar en empresas internacionales que han trasladado sus sedes regionales a nuestro país basados en los beneficios fiscales que otorga la ley 41 del 24 de agosto de 2007(Howard).

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales correspondientes al segundo trimestre del año 2010 sumaron B/. 17,657,768, lo cual representó una reducción del 19.25%, al compararlos con los del primer trimestre del año que, ascendieron a B/. 21,867,875. Esta situación refleja principalmente un descenso importante en las entregas de viviendas, además de una reducción en la actividad de venta y alquiler de equipos y en la ocupación hotelera, durante el segundo trimestre del año 2010. Los ingresos recibidos por alquileres de nuestros Centros Comerciales se mantuvieron muy similares, mientras que los correspondientes a las ventas de Restaurantes; Zona Procesadora y los intereses por Financiamientos, se incrementaron durante el segundo trimestre del año 2010, al compararlos con los del primer trimestre.

Las utilidades netas, para el segundo trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 1,398,726, lo cual representó una disminución del 30.29% al compararlas con las del trimestre anterior que sumaron B/. 2,006,400. La relación entre el movimiento de los ingresos y el de las utilidades consolidadas no concuerdan, debido a que los márgenes de utilidad son diferentes dependiendo de la unidad de negocios que la realiza. Sin embargo durante el segundo

trimestre del año 2010, la unidad que más afectó la rentabilidad del grupo fue la de Alquiler y Ventas de Equipos que reflejó pérdida durante el trimestre. La unidad de viviendas fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del grupo, seguida por la Zona Procesadora; Centros Comerciales; Hoteles; Restaurantes; y Financiamientos. Durante el segundo trimestre del año 2010 las utilidades netas consolidadas representaron el 7.92% del total de los ingresos, lo cual reflejó una disminución al compararlas con las del primer trimestre que representaron el 9.18%.

Las utilidades netas correspondientes al segundo trimestre del año 2010 se afectaron negativamente por las siguientes razones, a saber:

1-Por la reducción en el volumen de viviendas entregadas.

2-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.

3-Reducción en los márgenes operativos en la venta y alquiler de equipos, actividad que refleja una pérdida acumulada al mes de junio 2010 de B/. 623,648.

4-Por la baja ocupación que mantiene el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón en Bocas del Toro, resultado de la disminución en la llegada de turistas resultado de la situación económica mundial. Al 30 de junio de 2010 dicho hotel reflejaba una pérdida acumulada de B/. 275,871.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al segundo trimestre del año 2010 fueron de B/. 10,073,909, lo cual representó una reducción del 25.58%, al compararlas con las del trimestre anterior que sumaron B/.13,536,721. Las entregas de viviendas correspondientes al segundo trimestre fueron afectadas por demoras en el trámite de la documentación requerida para que los compradores se beneficien del subsidio de B/. 5,000, que el Gobierno Nacional otorga a las personas que se acogen al Fondo Solidario de Vivienda, aprobado mediante el Decreto Ejecutivo No. 55 del 25 de agosto del 2009. La aprobación de los clientes que solicitan este subsidio ha sido lenta por parte del Ministerio de la Vivienda, lo mismo que la expedición de las cartas promesa de pago por parte del Banco Nacional de Panamá, requeridas para la preparación de las escrituras de compra-venta. Confiamos en que estos procedimientos se irán agilizando en el futuro, lo cual deberá reflejarse en un incremento en la entrega de viviendas. Sin embargo, debemos resaltar que el Fondo Solidario de Vivienda es un programa muy positivo que ha impulsado de manera importante la venta de viviendas de interés social. Además, hemos tenido atrasos en el trámite de la creación de los P.H. requeridos en los nuevos proyectos para poder formalizar el pago de los servicios de tratamiento de las Aguas Negras, hasta tanto la administración de dichas plantas sea asumida por el Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados. 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 57.05% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2010.

Las utilidades netas logradas por la venta de viviendas durante el segundo trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 1,132,971, lo cual representó una reducción del 31.56% al compararlas con las del trimestre anterior que sumaron B/.1,655,527. En el segundo trimestre del año 2010 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas representó el 81% del total de las utilidades del Grupo UNESA.

RESTAURANTES:

Los ingresos de los restaurantes Friday's correspondientes al segundo trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 2,414,624, lo cual representó un incremento del 6.90%, al comparados con los del primer trimestre, que ascendieron a B/. 2,258,782. Los ingresos de los restaurantes Friday's representaron el 13.67% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2010.

Durante el segundo trimestre del año 2010 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad neta de B/. 58,691, lo cual representó un incremento del 12.86% al compararlas con las del primer trimestre del año, que ascendieron a la suma de B/. 52,003. Queremos destacar que durante el año 2010 los costos han sido afectados por un incremento importante en la planilla, resultado de los ajustes salariales decretados por el Gobierno Nacional. En el caso del restaurante Friday's ubicado en David, el incremento salarial fue el de mayor impacto al equiparase los salarios mínimos de la Zona 2 (Chiriquí) a los de la Zona 1 (Panamá), lo cual ha impactado la rentabilidad de dicho restaurante. Además, las utilidades de la unidad de restaurantes se está afectando por el costo de una reserva por B/. 21,214, que se carga mensualmente para cubrir pérdidas en el cobro de las cuentas pendientes con Franquicias Latinoamericanas, S.A., que es la empresa que opera los restaurantes Friday's en Colombia. En el mes de diciembre del año 2009 vendimos nuestra participación en dicha empresa, con lo cual nos liberamos de garantías bancarias, por un monto de B/. 1,250,000, otorgadas por el Grupo UNESA sobre obligaciones de los restaurantes en Colombia. Las operaciones de los restaurantes representaron el 4.2% de las utilidades netas del grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2010.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el segundo trimestre del año 2010, fueron de B/. 2,179,818, lo cual representó una disminución del 6.77% al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 2,338,045. La disminución de los ingresos se produce principalmente por los trabajos de remodelación que se realizan en el Hotel de Amador, cuyos ingresos se redujeron en B/. 216,000, al compararlos con los del primer trimestre. 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 son necesarias para mantener el nivel de calidad requerido por nuestros hoteles. Los ingresos del Hotel Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro, correspondientes al segundo trimestre del año 2010 fueron de B/. 667,000, lo cual representó un incremento del 11.91% sobre los del trimestre anterior. Esa situación refleja la estadia de un grupo Colombiano que estuvo grabando un programa, tipo "Reality Show", para la televisión de ese país. 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 12.34% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2010.

La actividad hotelera reflejó durante el segundo trimestre del año 2010 una utilidad de B/. 69,988, muy por debajo a la del trimestre anterior que ascendió a B/. 416,176. Es conveniente mencionar que durante el primer trimestre se hizo un ajuste contable por reversión de intereses cargados en exceso durante el trimestre anterior, lo cual benefició sus resultados. Los costos durante el segundo trimestre también han sido afectados por los trabajos de remodelación y mejoras que se realizan en los hoteles de Amador y El Dorado. Además, de los aumentos que se han tenido en los costos laborales, resultado del incremento en los salarios decretados por el Gobierno Nacional. Este incremento ha tenido mayor impacto en el Hotel Playa Tortuga en Bocas del Toro, al equiparase los salarios de esa región a los de la Zona 1 (Panamá). Los resultados del segundo primer trimestre del año 2010, se

afectaron por las pérdidas reflejadas por el Hotel Playa Tortuga, ubicado en Isla Colón en Bocas del Toro, que sumaron B/. 125,475, lo cual representó una reducción de B/. 24,921 al compararlas con las del primer trimestre. 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 5% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2010.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al segundo trimestre del año 2010 fueron de B/. 2,189,660, representando una reducción del 21.50% al compararlos con los ingresos del primer trimestre del año, que sumaron B/. 2,789,453. Los ingresos de la unidad de Alquiler y Venta de Equipos han estado disminuyendo a partir del último trimestre del año 2008, 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 han contraído. Nuestras proyecciones estiman que esta tendencia se irá revirtiendo en la medida que se implementa el programa construcción de infraestructuras anunciados por el Gobierno Nacional, y se adelantan los trabajos de ampliación del Canal. Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 12.40% de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2010.

Durante el segundo trimestre del año 2010 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos reflejó una pérdida B/. 281,044, lo cual representó una disminución del 17.97 al compararla con la pérdida registrada durante el trimestre anterior, que fue de B/. 342,604. Durante los primeros meses del año 2010 la actividad de construcción de infraestructuras a nivel nacional se ha mantenido baja, situación que debe ir cambiando con el transcurrir de los meses en la medida que el Gobierno Nacional implemente su plan de inversiones, y se acelere el desarrollo de los trabajos de la ampliación del Canal. Para asegurarnos los niveles de profesionalismo requeridos para atender el incremento en la demanda que proyectamos por los equipos que se requerirán para los trabajos de construcción de infraestructuras y la ampliación del Canal, procedimos a reestructurar algunas de nuestras secciones de ventas y servicios. Hemos contratado personal más calificado y mejor remunerado, lo cual en estos momentos está afectando nuestros costos de Ventas, Generales y Administrativos. 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.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses en financiamientos otorgados durante el segundo trimestre del año 2010 fueron de B/. 214,826, similares a los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 212,757. 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 la compra de Equipos se ha reducido como resultado de la desaceleración que afecta a la industria de la construcción. La colocación de préstamos personales se ha mantenido estable, por lo que para impulsar el crecimiento de los ingresos de la financiera hemos tomado la decisión de promover la colocación de nuevos financiamientos con garantías hipotecarias. Para lograr este objetivo, se procederá a la creación de una nueva sección para implementar esta nueva actividad, para lo cual se están preparando los procedimientos, actualizando los sistemas y definiendo el recurso humano

requerido. Los ingresos por financiamientos representaron el 1.22% de los ingresos totales del Grupo UNESA para el segundo trimestre del año 2010.

La utilidad neta de la actividad financiera correspondiente al segundo trimestre del año 2010 fue de B/. 28,868, superior a la del trimestre anterior, que ascendió a B/. 13,331. 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 2.06% del total de las utilidades reportadas por el Grupo UNESA durante el segundo trimestre del año 2010.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al segundo trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 217,006, lo cual representó un incremento del 11.31% al compararlos con los del primer trimestre del año, que sumaron B/. 194,945. La recuperación de los ingresos durante el segundo trimestre, se produjo al alquilarse nuevamente las galeras que fueron desocupadas por una empresa farmacéutica que operaba en la Zona desde hacía varios años y que mudó sus operaciones fuera del país, desocupando tres galeras. Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.23% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2010.

La utilidad neta correspondiente al segundo trimestre del año 2010 fue de B/. 114,634, suma mayor a la del trimestre anterior, que ascendió a B/. 103,437, resultado del incremento en los ingresos. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 8.2% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2010.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al segundo trimestre del año 2010 sumaron B/. 328,210, muy similares a los ingresos del trimestre anterior que fueron de B/. 331,255. 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 1.85% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2010.

La utilidad neta correspondiente al segundo trimestre del año 2010 fue de B/. 112,741, representando un incremento del 2.02% al compararla con la del primer trimestre del año, que fue de B/. 110,512. 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 8.06% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2010.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/06/10	31/03/10	30/12/09	30/09/09
Ventas de Viviendas	10,073,909.	13,536,721.	14,210,116.	10,518,938.
Ventas de Restaurantes	2,414,624.	2,258,782.	2,519,109.	2,454,127.
Alquiler y Venta de Equipos	2,189,660.	2,789,453.	1,831,786.	3,173,679.
Servicios de Hoteles	2,179,818.	2,338,045.	2,095,581.	2,538,687.
Alquiler de Locales Comerciales	328,210.	331,255.	325,963.	337,217.
Alquiler de Zona Procesadora	217,006.	194,945.	250,816.	209,268.

Intereses en Financiamientos	214,826.	212,757.	222,476.	219,419.
------------------------------	----------	----------	----------	----------

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/06/10	31/03/10	30/12/09	30/09/09
Viviendas	1,132,971.	1,655,527.	2,454,763.	862,139.
Restaurantes	58,691.	52,003.	137,463.	215,368.
Equipos	(281,044)	(342,604)	(475,544)	(391,504)
Hoteles	69,988.	416,176.	29,087.	541,828.
Locales Comerciales	112,741.	110,512.	102,784.	107,872.
Zona Procesadora	114,634.	103,437.	73,715.	110,828.
Financiamientos	28,868.	13,331.	24,419.	37,927.

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/. 16.90	B/. 86,525,566.

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 2010 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 4,639,338. 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 más 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 2010 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,058,812.

- (3) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. 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 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 30 de junio 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 30 de junio de 2010 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 14,030,000.
- (6) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR más 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 2010 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 30,862,650.

(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 2010 teníamos VCN's en circulación por un valor de B/. 12,685,000.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN	30/06/10	31/03/10	31/12/09	30/09/09
FINANCIERA				
Total de Ingresos	17,657,768.	21,867,875.	21,466,280.	19,581,855.
Ventas totales.	16,858,011	20,923,001.	20,683,592.	18,685,431.
Margen operativo.	12.23%	13.43%	12.74%	12.43%
Gastos Generales y Administrativos.	4,513,219.	4,825,357.	4,576,838.	4,420,238.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	1,678,812.	2,465,748.	2,907,761.	1,721,101.
Utilidad o pérdida neta.	1,398,726.	2,006,400.	2,366,429.	1,508,871.
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/. 0.39	B/. 0.46	B/. 0.29
Depreciación y Amortización	2,069,546.	2,032,605.	2,453,617.	2,141,708.
BALANCE GENERAL				
Activo Circulante.	81,116,154.	75,296,803.	75,838,362.	76,142,589.
Activos Totales.	232,101,841.	224,716,195.	226,944,941.	225,588,722.
Pasivo Circulante.	59,294,305.	55,532,659.	45,883,659.	47,422,213.
Deuda a Largo Plazo.	45,978,812.	48,994,972.	54,873,642.	54,578,668.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	73,340,532.	72,507,484.	71,382,249.	69,783,277.
Patrimonio Total.	118,067,609.	116,155,199.	113,628,399.	110,804,037.
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/ Acción.	B/. 0.13	B/. 0.15	B/. 0.15	B/. 0.15
Deuda total/ Patrimonio.	0.97	0.94	1.00	1.03
Capital de Trabajo.	21,821,849.	23,764,144.	29,954,703.	28,720,376.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	3.40	4.30	2.80	2.55

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:

La Ley 65 de 29 de octubre de 2003 contempla que las viviendas cuyo precio oscila entre B/. 25,000 y B/. 62,000 tendrán derecho a un subsidio estatal de hasta un 4% en la tasa de interés hipotecario cobrada por los bancos. Igualmente, las viviendas cuyo precio sea de B/. 16,000 a B/. 25,000, podrán obtener un subsidio del 5% en la tasa de interés y las viviendas con valores inferiores a los B/. 16,000 podrán recibir un subsidio de hasta 6.5% del interés.

Con la aprobación el 27 de mayo de 2008 del Programa de Apoyo al Consumidor (PAC), se amplió de B/. 62,500 a B/. 80,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse con intereses hipotecarios preferenciales. Además, se estableció que el gobierno subsidiará el 100% de los intereses en las hipotecas hasta B/. 30,000. Ambas disposiciones tendrán vigencia hasta el año 2014.

Mediante el Decreto Ejecutivo No. 55, de 25 de Agosto de 2009, el Gobierno Nacional creó el "Fondo Solidario de Vivienda", por medio del cual se otorga un subsidio de B/. 5,000 para abonar al pago de una vivienda con precio de hasta B/. 30,000. Para aplicar para este subsidio el comprador no puede ser propietario de una vivienda y su ingreso familiar no puede ser mayor de B/. 800 mensuales. Además, la vivienda debe ser nueva y cumplir con las especificaciones establecidas en el mencionado decreto.

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, está exonerados por 15 años en el pago del impuesto sobre la renta por estar ubicados 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.

Según la ley 33 de 30 de junio de 2010 se estableció que en caso de que la actividad de compra venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2011 se calculará el impuesto sobre la renta sobre la base de la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; en el caso de viviendas con valores mayores a los B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En el caso de la venta de locales comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. Este impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de la inscripción de la compraventa de la propiedad en el registro público. Para acogerse al pago del impuesto sobre la base de las tarifas indicadas, el terreno debe haberse

revalorizado dentro de los dos años anteriores a la fecha de venta y solo se aplicará para construcciones con permisos emitidos a partir del 1 de enero de 2011.

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.

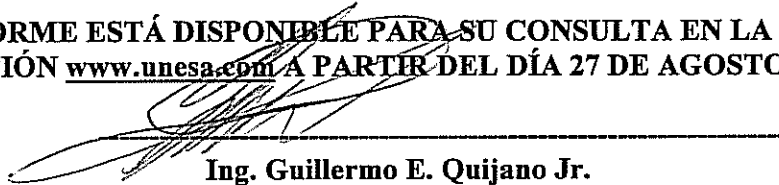
En la Asamblea Anual de accionistas realizada el día 13 de mayo de 2008, se autorizó a la Junta Directiva emitir la totalidad de las acciones tipo B como acciones preferidas, y además definir las condiciones, tales como series a emitir, precio y dividendos a pagar.

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 27 DE AGOSTO DE 2010.



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