



INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2011

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 año 2011 el crecimiento económico se ha acelerado superando los resultados logrados durante el año anterior, que fue del 7.5%. En el primer trimestre del año 2011 el producto interno bruto reflejó un crecimiento real del 9.7%, lo cual resulta muy positivo para la economía del país.

Los sectores productivos que mayormente aportaron al crecimiento económico fueron la Construcción, reflejando un incremento en la ejecución de proyectos tanto públicos como privados; el Comercio el por mayor y al por menor, resultado del dinamismo que se está dando en las ventas tanto en el mercado local como en la de la Zona Libre de Colón; el Turismo, debido al aumento en el número de visitantes que llegan al país; y por la actividad de Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones, impulsada por el incremento en el movimiento de contenedores, de pasajeros y de naves por el Canal de Panamá.

En la Construcción durante los primeros meses del 2011 los proyectos en ejecución crecieron en 113.3%, tendencia que se mantiene en los principales distritos del país. Estos incrementos

son atribuibles a la creciente demanda por residencias, principalmente edificios y casas a precios medios accesibles a la población local. Además, por las construcciones requeridas para satisfacer las necesidades de las actividades que crecen con la economía, principalmente el comercio y el turismo; locales comerciales, oficinas, bodegas y hoteles. Uno de los proyectos de construcción de infraestructura más importante que desarrolla el Gobierno Nacional es el Metro de Panamá, cuyos trabajos se iniciaron el pasado 14 de febrero y que contempla una inversión estimada de B/. 1,500 millones de balboas. Se estima que durante el primer trimestre del año 2011 la construcción tuvo un incremento del 15.3%, impulsada en gran parte por las inversiones en infraestructuras del sector público, la ampliación del canal, y las del sector privado que han comenzado a repuntar.

Las recaudaciones del impuesto sobre la Transferencia de Bienes Muebles correspondiente a la actividad del Comercio al por mayor y al por menor se incrementaron en 53.5% durante el primer bimestre del 2011, lo cual refleja el crecimiento de esa actividad económica. El comercio al por mayor, reflejado por la actividad comercial en la Zona Libre de Colon, tuvo un incremento de 64% en el valor total de las transacciones efectuadas durante los meses de enero y febrero de 2011, al compararlas con igual periodo del año anterior. En el mes de febrero de 2011, el saldo de los préstamos bancarios al comercio al por mayor y al por menor, presentaron un incremento en sus saldos del 21.1%, lo cual está reflejando el dinamismo de la actividad. Durante el primer trimestre del año 2011 la actividad comercial se incrementó en 9.5%, representando un aumento del 13.6% para el comercio al por mayor y 8.6% para el comercio al por menor.

La actividad turística ha continuado creciendo durante el año 2011. Al mes de mayo de 2011 el número de visitantes que ingresaron al país, ascendieron a 834,100 personas, 10.6% más que los cinco primeros meses del año 2010. El total de excursionistas se incrementó en 25.1% y el total de pasajeros de cruceros aumentó en 7%. Como resultado del incremento en la llegada de turistas la ocupación hotelera se ha mantenido alta, a pesar de que ha aumentado el número de habitaciones disponibles. Durante los primeros dos meses del año 2011 el promedio de ocupación hoteleras fue del 68.9%, representando un incremento del 4.7% sobre la del año anterior para la misma época. A principios del año 2011, la Autoridad de Turismo lanzó una nueva campaña publicitaria a nivel internacional promoviendo a Panamá como destino turístico. Para atender la afluencia de visitantes, el Gobierno Nacional ha continuado con la ampliación del Aeropuerto Internacional de Tocumen y la del Aeropuerto Enrique Malek, ubicado en la ciudad de David, Chiriquí. Una obra que ya fue concluida es la remodelación del Aeropuerto de Bocas del Toro en Isla Colón, cuyo desembarque de pasajeros se incrementó en 6.5% durante los meses de enero y febrero de 2011, al compararlos con el mismo período del año anterior. Al cierre del primer trimestre del año 2011 la actividad de Hoteles y Restaurantes reflejó un incremento de aproximadamente 7%, al compararlo con igual período del año anterior.

Las actividades relacionadas con transporte, almacenamiento y comunicaciones crecieron en 16% durante el primer trimestre del año 2011. Las telecomunicaciones aumentaron en 10% durante ese periodo, impulsado por los servicios de internet que aumentaron en 12.8%. Los ingresos del Canal aumentaron en 16% durante el primer trimestre del año 2011, de los cuales 14.2% corresponden a incrementos en el tonelaje, y el resto refleja el incremento en los peajes. El movimiento de contenedores para ese mismo periodo se incrementó en 30.4%, y las operaciones portuarias aumentaron en 29.9%. Es importante destacar que el incremento reflejado durante el año 2011 en el movimiento de contenedores es el mayor registrado en los últimos cuatro años. Durante el año 2010, Panamá ocupó el primer lugar en el movimiento de

contenedores entre los principales puertos de América Latina y el Caribe. El tráfico aéreo en el Aeropuerto de Tocúmen se incrementó en 19.9%, reflejando los servicios de interconexión aérea del Hub de las Américas de COPA.

La nota negativa del crecimiento económico corresponde al incremento del costo de la vida. El índice de precios al consumidor aumentó en 6.5% al mes de junio de 2011, al compararlo con el mismo mes del año anterior. Los índices que han tenido mayor incremento para esa fecha han sido; los alimentos y bebidas que se incrementaron en 32%, y el transporte que se incrementó en 13%. Estos son los rubros que más afectan a las personas de menores ingresos, por lo que pudieran ser causa de tensiones sociales y políticas. La tasa de inflación promedio fue de 3.5% en el año 2010 y se estima que para el año 2011 se incrementará al 4.6%. La inflación está siendo impulsada principalmente por el alza en el precio del petróleo y sus derivados, las variaciones de los precios de los insumos de producción en el mercado internacional, la depreciación del dólar, y por el incremento en los precios de algunos productos agrícolas resultado de condiciones climatológicas adversas que han afectado las cosechas.

Lo positivo ha sido que el crecimiento económico interno ha logrado reducir la tasa de desempleo abierto durante los últimos años del 5.2%, en el año 2009, al 4.7% para el 2010, y se proyecta que durante el año 2011 se reducirá al 4.5%. Sin embargo, el nivel de personas empleadas en el sector informal, o sea que no están protegidos por la red de Seguridad Social, se mantiene cerca del 40%. Además, se percibe una deficiencia en los programas de educación, tanto a nivel universitario como técnico, que está afectando las posibilidades de colocación y superación en el personal que no está debidamente capacitado.

Según las proyecciones de INDESA, se estima que para el año 2011 el Producto Interno Bruto crecerá en 9%, por encima del año 2010 cuando el crecimiento fue del 7.5%.

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 para 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.

De enero a octubre del año 2010 el valor total de los permisos acumulados para nuevas construcciones disminuyeron en 23.10% a nivel nacional. En la ciudad de Panamá los permisos de construcción al mes de diciembre del 2010 se habían reducido en 34.6%. Sin embargo, es importante destacar que a partir del mes de agosto del 2010 se nota una reactivación positiva en la tramitación de permisos de construcción en la ciudad de Panamá. Los permisos de construcción aprobados al mes de mayo del año 2011 se mantienen 11.2% por debajo del total otorgado hasta el mismo mes del año anterior. El incremento en la industria de la construcción proyectado para el año 2011 será impulsado por el desarrollo de megaproyectos públicos como lo son: la ampliación del Canal de Panamá; el saneamiento de la Bahía; la expansión del Aeropuerto Internacional de Tocúmen; el inicio de los trabajos del Metro de Panama; y la construcción de obras importantes de infraestructuras viales promovidas por el Gobierno Nacional. Por parte del sector privado se proyecta la construcción de grandes obras hidroeléctricas; la construcción de nuevos Hoteles; Centros Comerciales; y proyectos residenciales enfocados en los niveles económicos medios-bajos. Según proyecciones de la Cámara Panameña de la Construcción, la industria de la construcción tendrá un crecimiento del 12.05% durante el año 2011. La recuperación que se

está dando en la industria de la construcción se ha estado reflejando en la importación de Maquinarias y Equipos que se incrementó en 20.7% durante el año 2010.

La producción de concreto se estuvo contrayendo desde el mes de abril del 2009. Sin embargo, aunque los niveles de producción aún se mantienen inferiores a los del año 2009, esta tendencia se ha revertido a partir del mes de enero del 2010, lo cual indica que la ejecución de nuevas construcciones se ha estado acelerando. La producción acumulada de concreto que durante el año 2010 se redujo en 19.2%, para el mes de mayo de 2011 se había incrementado en 2.5%, al compararla con los resultados registrados a esa fecha del año anterior. La misma tendencia se nota en la producción acumulada de cemento que al mes de diciembre del año 2010 se había reducido en 8.1%, mientras que para el mes de mayo de 2011 aumentó en 10.4%.

Como resultado de este incremento en la demanda y por otros factores internacionales, se ha notado una tendencia alcista en los precios de algunos materiales que se utilizan en la construcción de viviendas, lo cual pudiera afectar los costos. Durante el año 2011 se ha incrementado el precio del zinc; carriolas; tuberías PVC; piedra; arena; hormigón premezclado; bloques; cables eléctricos; varillas de acero; madera de espavé, tomacorrientes y otros. Para minimizar el efecto negativo que pudieran tener estos incrementos de costos en la demanda de viviendas de interés social, el Ministerio de la Vivienda emitió el pasado 14 de marzo de 2011 el Decreto Ejecutivo No. 57, por medio del cual se amplían los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda para incluir viviendas con valores de hasta B/. 35,000.

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. Además, 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 y mano de obra, como es el caso de la ampliación del canal. También es conveniente indicar que en una gran cantidad de las carreteras que se están construyendo se está utilizando asfalto en lugar de concreto para pavimentarlas.

De enero a diciembre del año 2010 visitaron nuestro país 1,685,000 personas, lo cual representó un aumento del 7.8%. Se proyecta que la llegada de turistas se incrementará durante los próximos años. La actividad turística se acelerará aún mas como resultado de la promoción sin costo del Centro de Convenciones Atlapa, que está implementando la Autoridad de Turismo. Para los años de 2011 y 2012 están confirmados la celebración de 20 congresos de más de 1000 personas, además de 28 convenciones más pequeñas, actividades que se estima generaran un flujo de visitantes de 200,000 personas. Se proyecta que la actividad turística continuará creciendo a un ritmo estimado de 5% durante los años de 2012 y 2013. Sin embargo, de producirse situaciones negativas que afecten la economía mundial, es probable que el número de visitantes se reduzca. Afortunadamente, una cantidad importante de las personas que nos visitan lo hacen por negocio. Sin embargo, el turismo vacacional se pudiera afectar. Para atender la demanda turística estimada se proyecta la construcción de nuevos hoteles con un total de 6,000 habitaciones, ubicados en la ciudad de Panamá y en el interior del país, para promover los destinos de playa y montaña.

Se estima que durante el año 2011 la actividad turística crecerá en 7.8%. Al mes de mayo de 2011 el número de visitantes se incrementó 10.6% y el gasto turístico aumentó en 10% al compararlo con el año anterior. Al mes de mayo de 2011, la ocupación en los hoteles de primera en la ciudad de Panamá se redujo en 1.6%, sin embargo, la ocupación en los hoteles de segunda se incrementó en 15.9%. El promedio de ocupación hotelera para los meses de enero y febrero del 2011 fue del 68.9%.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 9 % durante el mes de mayo de 2011 y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 15.4% para esa fecha. Es importante destacar que el saldo de los préstamos internos se ha estado incrementando mensualmente a partir de abril del 2010, lo cual estimula el consumo. Por otro lado, existe una demanda importante que también está beneficiando el consumo privado, correspondiente a los gastos de los visitantes e 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).

Hasta el mes de mayo del año 2011 el Índice Mensual de Actividad Económica tuvo un aumento promedio del 7.72%, sobre el año anterior, lo cual refleja el crecimiento positivo de la economía. La parte negativa es que el Índice de Precios al Consumidor se incrementó en 6.5% al mes de junio del 2011, lo cual refleja el problema inflacionario mundial que nos está afectando.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el segundo trimestre del año 2011 sumaron B/. 23,096,212, muy similares a los del primer trimestre del año, que ascendieron a B/. 23,760,171. Los ingresos recibidos por la Venta de Viviendas, Restaurantes, Alquiler de Locales Comerciales, Zona Procesadora, y los intereses por Financiamientos, fueron mayores durante el segundo trimestre del año 2011, que los del primer trimestre. En el caso de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos y en los Hoteles, los ingresos del segundo trimestre del año 2011 fueron menores a los del trimestre anterior.

Las utilidades netas correspondientes al segundo trimestre del año 2011 sumaron B/. 7,110,557, muy superiores a las del primer trimestre del año, que ascendieron a B/. 2,454,184. Es importante destacar que durante el segundo trimestre se produjo la venta de un globo de terreno de aproximadamente 4 hectáreas, ubicado en el Sector de Ojo de Agua, lo cual nos produjo una ganancia extraordinaria, no recurrente, de B/. 5,201,379. Si eliminamos la ganancia extraordinaria obtenida en la venta de terrenos, resulta que la utilidad neta del segundo trimestre fue de B/. 1,909,178, reflejando una disminución de B/. 545,006 con relación a la del primer trimestre. Las utilidades del segundo trimestre fueron afectadas principalmente por los resultados de la unidad de Hoteles y los de Alquiler y Venta de Equipos.

Durante el segundo trimestre del año 2011 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por los Restaurantes; Equipos; Zona Procesadora; Locales Comerciales; Financiamientos y Hoteles. Durante el segundo trimestre del año 2011 las utilidades netas consolidadas, luego de eliminada la ganancia extraordinaria en la venta de terrenos, representaron el 8.27% del total de los ingresos, lo cual reflejó una reducción al compararlas con las del trimestre anterior que representaron el 10.33%. Los márgenes de rentabilidad del Grupo se afectan dependiendo de los niveles de los ingresos y por los resultados de las diferentes unidades de negocios.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al segundo trimestre del año 2011 ascendieron a B/. 13,173,349, lo cual representó un aumento del 1.29% sobre las del primer trimestre que sumaron B/. 13,005,598. Tradicionalmente las entregas de viviendas se incrementan para finales de año. Durante los primeros meses, aprovechando la estación seca, se adelantan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización. Posteriormente se completa //

la construcción de las viviendas y se incrementan las entregas. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. La venta de viviendas representó el 57.04% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2011.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el segundo trimestre del año 2011 ascendieron a B/. 1,159,562, lo cual representó una reducción del 12.80% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.1,329,814. Es importante destacar que en la actividad de venta de viviendas la utilidad refleja el valor de las viviendas que se venden. Las de menores precios tienen una utilidad más baja. En el segundo trimestre del año 2011 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas representó el 60.80% del total de las utilidades del Grupo UNESA, luego de deducir la ganancia extraordinaria obtenida por la venta de los terrenos.

RESTAURANTES:

Los ingresos de los restaurantes Friday's correspondientes al segundo trimestre del año 2011 ascendieron a la suma de B/. 2,562,634, muy similares a los del primer trimestre que sumaron B/. 2,533,188. Los restaurantes que reflejaron mayores ingresos fueron los ubicados en Marbella y El Dorado, seguidos en su orden por el de Amador, Los Pueblos y el de David. Los ingresos del restaurante Friday's ubicado en Los Pueblos, que fuera afectado en su momento por la apertura del Metro Mall, se ha venido recuperando positivamente. En el caso de David, los ingresos se mantienen bajos. Los ingresos de los restaurantes Friday's representaron el 11.09% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2011.

Durante el segundo trimestre del año 2011 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad neta de B/. 194,399, lo cual representó un incremento del 13.27% sobre las del primer trimestre, que ascendieron a la suma de B/. 171,610 . Todos los restaurantes ubicados en la ciudad de Panamá reflejaron utilidades durante el segundo trimestre del año 2011. Sin embargo, el Friday's ubicado en David reflejó una pérdida de B/. 11,362, durante el segundo trimestre del año 2011. Las operaciones de los restaurantes representaron el 10.17% de las utilidades netas del grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2011, luego de descontada la ganancia extraordinaria obtenida por la venta de terrenos.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el segundo trimestre del año 2011, fueron de B/. 1,947,690, lo cual representó una disminución del 16.44%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 2,330,942. La llegada de turistas no es uniforme durante todo el año y varía dependiendo de varios factores, uno de ellos es el clima. Por esta razón durante el segundo trimestre la cantidad de turistas se redujo, afectando sobre todo a nuestro Hotel de Playa Tortuga, que depende más del turismo vacacional. Los hoteles de la ciudad de Panamá no se afectan tanto, porque además del turismo vacacional hay una cantidad importante de personas que nos visitan por negocios. Durante el segundo trimestre del año 2011 los ingresos de nuestros hoteles se redujeron en B/. 383,252, de los cuales B/. 236,944, correspondían al Hotel de Bocas del Toro. Además, los ingresos del segundo trimestre continúan siendo afectados por la construcción del nuevo anexo en el Hotel de Amador, y las remodelaciones que se realizan tanto en el mencionado hotel de Amador como también en el de El Dorado. Durante el segundo trimestre del año 2011 manteníamos cerradas 24 habitaciones en nuestro Hotel de Amador, y 14 habitaciones en el Hotel de El Dorado. Las remodelaciones son necesarias realizarlas para mantener los estándares de calidad requeridos por nuestros hoteles. A pesar de no tener disponibles todas las habitaciones en nuestros hoteles ubicados en la ciudad de Panamá los promedios de ocupación se han mantenido altos,

ubicándose en el 66% para el Hotel de Amador y 72% en el de El Dorado, durante el segundo trimestre del año 2011. En el caso del Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón de Bocas del Toro, si hubo una disminución importante en la ocupación que se redujo del 49% durante el primer trimestre, al 28% durante el segundo trimestre del año 2011.

Los ingresos de los hoteles representaron el 8.43% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2011.

La actividad hotelera reflejó durante el segundo trimestre del año 2011 una utilidad de B/. 42,906, muy por debajo a la del primer trimestre que ascendió a B/. 351,727. Los resultados del segundo trimestre fueron afectados negativamente por incrementos en los costos relacionados por los trabajos de remodelación que se realizan en los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá. Además, la reducción en la ocupación del Hotel Plata Tortuga, ubicado en Bocas del Toro, ocasionó que dicho hotel reflejara una pérdida de B/. 207,010 durante el segundo trimestre del año 2011. Las utilidades de los hoteles representaron el 2.2% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2011, sin incluir la ganancia extraordinaria correspondiente a la venta de terrenos.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al segundo trimestre del año 2011 fueron de B/. 4,264,514, representando una disminución del 15.29% al compararlos con los ingresos del trimestre anterior, que sumaron B/. 5,033,986. A pesar de esta reducción en los ingresos reflejada durante el segundo trimestre, la tendencia se mantiene positiva. A partir del cuarto trimestre del año anterior los ingresos han aumentado en una forma importante impulsados por la demanda de equipos resultados de los trabajos de infraestructuras públicas que desarrolla el Gobierno Nacional, y por los trabajos de ampliación que se realizan en el Canal de Panamá. Los ingresos de la unidad de Alquiler y Venta de Equipos habían estado disminuyendo a partir del último trimestre del año 2008, causado por la reducción en la demanda que se dio causada por la desaceleración que afectaba al sector de la construcción. Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 18.46% de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2011.

Durante el segundo trimestre del año 2011 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos reflejó una ganancia de B/. 165,640, inferior a la del trimestre anterior que fue de B/. 310,218, pero manteniendo la tendencia positiva de la actividad que ha reflejado utilidades durante los tres últimos trimestres. Confiamos que los efectos negativos de la situación financiera internacional serán superados por la demanda por equipos que están generando los trabajos de construcción de infraestructuras y la ampliación del Canal de Panamá. Las utilidades por Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al segundo trimestre del año 2011, representaron el 8.67% de las ganancias netas del Grupo UNESA, excluyendo las ganancias extraordinarias que se produjeron por la venta de terrenos.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses en financiamientos otorgados durante el segundo trimestre del año 2011 fueron de B/. 265,861, lo cual representó un incremento del 4.91% sobre los ingresos del trimestre anterior, que sumaron B/. 253,430. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de préstamos que se hacen trimestralmente y las tasas de intereses y comisiones que se cobran. Los ingresos se han estado incrementando debido a la colocación de préstamos hipotecarios, que es un nuevo producto que hemos estado promoviendo a partir del cuarto trimestre del año 2010. Los ingresos por financiamientos representaron el 1.15% de los ingresos totales del Grupo UNESA para el segundo trimestre del año 2011.

Durante el segundo trimestre del año 2011 la actividad financiera reflejo una utilidad de B/. 74,302, lo cual represento un aumento de B/. 63,558, al compararlos con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/. 10,744. Esta situación está reflejando una mejoría en los rendimientos de los excesos de liquidez de la Financiera, que actualmente se están invirtiendo en valores locales, mientras que anteriormente solo se colocaban en Depósitos a Plazo Fijo. Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al segundo trimestre del año 2011, representaron el 3.88% de las ganancias netas del Grupo UNESA, luego de deducir la ganancia extraordinaria correspondiente a la venta de terrenos.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al segundo trimestre del año 2011 ascendieron a B/. 276,417, lo cual representó un incremento del 10.07% sobre los del trimestre anterior, que sumaron B/. 251,129. Actualmente contamos con 13 galeras construidas que corresponden a 19,071 metros cuadrados, las cuales se encuentran todas ocupadas por 21 empresas. Existe demanda por alquilar galeras adicionales, por lo cual estamos considerando la construcción dos nuevas del tipo "Multitenant", que nos permitirá ubicar hasta 6 nuevas empresas. Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.20% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2011.

La utilidad neta correspondiente al segundo trimestre del año 2011 fue de B/. 144,844, muy similar a la del trimestre anterior, que ascendió a la suma de B/. 145,053. Durante el segundo trimestre se realizaron trabajos de reparación y mantenimiento en las galeras que incrementaron los costos. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 7.6% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2011, luego de eliminar la ganancia extraordinaria correspondiente a la venta de terrenos.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al segundo trimestre del año 2011 sumaron B/. 344,319, muy similares a los ingresos del trimestre anterior que fueron de B/. 337,760. 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. Actualmente contamos con 8 locales comerciales, con un área disponible para alquilar de 15,958 metros cuadrados. Al 30 de junio el % de ocupación era del 99.1%. Sin embargo, iniciamos la construcción de 4,000 metros² adicionales en nuestro Centro Comercial "Plaza Mallorca", ubicado en el sector de Ojo de Agua, lo cual deberá completarse para finales del año 2011. Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.49% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2011.

La utilidad neta correspondiente al segundo trimestre del año 2011 fue de B/. 112,064, inferior a la del trimestre anterior que fue de B/. 135,210. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento al renovarse los contratos, por los costos financieros de las instalaciones y los gastos de mantenimiento. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 5.87% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2011, sin incluir la utilidad extraordinaria realizada por la venta de terrenos.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/06/11	31/03/11	31/12/10	30/09/10
Ventas de Viviendas	13,173,349.	13,005,598.	18,626,345.	10,653,431.
Ventas de Restaurantes	2,562,634.	2,533,188.	2,563,054.	2,478,657.

Alquiler y Venta de Equipos	4,264,514.	5,033,986.	4,969,437.	2,474,755.
Servicios de Hoteles	1,947,690.	2,330,942.	2,054,417.	2,032,330.
Alquiler de Locales Comerciales	344,319.	337,760.	327,511.	331,827.
Alquiler de Zona Procesadora	276,417.	251,129.	255,476.	238,922.
Intereses en Financiamientos	265,688.	253,430.	221,962.	218,064.

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/06/11	31/03/11	31/12/10	30/09/10
Viviendas	1,161,639.	1,329,814.	3,262,174.	1,190,291
Restaurantes	194,399.	171,609.	175,029.	22,185.
Equipos	165,640.	310,218.	75,208.	(451,101)
Hoteles	42,120.	351,727.	69,242.	175,441.
Locales Comerciales	112,064.	135,210.	100,620.	110,944.
Zona Procesadora	144,844.	145,053.	148,735.	130,703.
Financiamientos	74,129.	10,744.	(36,328)	28,576.

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

ACCIONES

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones comunes	5,123,286.	B/. 20.00	B/. 102,465,720.

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: 55,180

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.
(8) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 20,000,000	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos	16 de febrero de 2023	US\$. 10,000,000	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 2011 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 3,719,785. 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 2011 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,706,187.
- (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. en base a 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 2011 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 3,260,000.
- (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 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 2011 no teníamos VCN's emitidos.
- (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 2011 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 13,305,000.
- (6) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR mas un margen de 2.5% revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de los bonos será el 17 de diciembre de 2019 y durante los primeros dos años no se

abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se harán abonos a capital trimestralmente. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que actualmente garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 30 de junio de 2011 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 27,613,950.

- (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 en base a 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 2011 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 16,716,000.
- (8) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y para la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer periodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para garantizar una o más series. Al 30 de junio de 2011 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 7,270,000.
- (9) Mediante resolución No. 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 10,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Los Bonos serán emitidos a un plazo de hasta doce años a partir de la fecha de oferta, y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia para el pago de capital. Vencido ese término los Bonos serán pagados mediante treinta y seis abonos trimestrales consecutivos iguales a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer año los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los Bonos están respaldados por un Fideicomiso que incluye las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Además, los Bonos están respaldados por el crédito del emisor y la fianza de las empresas afiliadas del Grupo UNESA. Al 31 de marzo de 2011 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 4,900,000.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30/06/11	31/03/11	31/12/10	30/09/10
Total de Ingresos	23,096,212.	23,760,171.	29,051,574.	18,454,800.
Ventas totales.	21,948,185.	22,903,716.	28,213,253.	17,639,173.
Margen operativo.	13.44%	15.04%	13.45%	12.05%
Gastos Generales y Administrativos.	5,313,992.	5,087,419.	5,059,153.	4,762,759.
Utilidad o pérdida neta (1) antes de impuesto.	7,617,298.	3,062,599.	4,889,440.	1,525,988.
Utilidad o pérdida neta. (1)	7,110,557.	2,454,184.	3,703,328.	1,207,039.
Acciones Emitidas y en circulación.	5,123,286.	5,123,286.	5,123,286.	5,123,286.
Utilidad o Pérdida por Acción.	(1) B/1.38	B/. 0.48	B/. 0.72	B/. 0.24
Depreciación y Amortización	2,017,956.	2,132,580.	2,090,997.	2,044,425.

(1) La utilidad correspondiente al segundo trimestre del año 2011 fue afectada positivamente por una ganancia extraordinaria, no recurrente de B/. 5,201,379, correspondiente a la venta de un terreno.

BALANCE GENERAL	30/06/11	31/03/11	31/12/10	30/09/10
Activo Circulante.	83,343,828.	84,896,269.	90,839,758.	74,759,835.
Activos Totales.	255,078,254	250,512,208.	248,141,773.	240,811,104.
Pasivo Circulante.	58,470,879.	62,307,604.	63,132,067.	67,846,799.
Deuda a Largo Plazo.	59,496,211.	56,937,179.	52,218,795.	46,409,760.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	84,882,893.	78,639,995.	76,852,715.	73,786,351.
Patrimonio Total.	133,924,689.	127,656,889.	125,686,733.	120,591,302.

RAZONES FINANCIERAS	30/06/11	31/03/11	31/12/10	30/09/10
Dividendo/ Acción.	B/. 0.16	B/. 0.13	B/. 0.13	B/. 0.13
Deuda total/ Patrimonio.	0.90	0.96	0.97	1.00
Capital de Trabajo.	24,872,949.	22,588,655.	27,707,691.	(1)6,913,036.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	4.56	4.89	4.37	3.31

(1) El capital de trabajo disminuyó al 30 de septiembre del año 2010, debido a que durante ese trimestre se hicieron importantes compras de terrenos para el desarrollo futuro de proyectos de viviendas y la ubicación de un nuevo restaurante. Dichas compras se financiaron a corto plazo, mientras se tramitaba con la Comisión Nacional de Valores una emisión de bonos a largo plazo por B/. 20,000,000, que fue aprobada en el mes de noviembre de 2010. Para finales de año la situación se normalizó al emitirse los bonos requeridos para cancelar los financiamientos a corto plazo correspondientes a compras de terrenos.

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. Con fecha 14 de marzo de 2011 se emitió el Decreto Ejecutivo No. 57, por medio del cual se amplía hasta B/. 35,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse del Fondo Solidario de Vivienda. Además, se eleva hasta B/. 1,000 el máximo de los ingresos mensuales para que las familias se beneficien del subsidio, y se definieron las características que deben tener las viviendas para que apliquen para el programa.

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 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 mantendrían vigentes hasta el año 2015. Con la aprobación de la ley No. 32 de 5 de abril de 2011, por medio de la cual se establece un régimen especial, integral, y simplificado para el establecimiento y operación de Zonas Francas, se exoneran a las empresas establecidas dentro de las Zonas Francas del pago de impuestos, contribuciones, tasas, derechos y gravámenes nacionales. Se exceptúa el pago del impuesto de dividendos del 5% sobre las utilidades que se distribuyan independientemente de su fuente de origen. En caso de no haber distribución se pagará como impuesto complementario el 2% de las utilidades. Las empresas también estarán sujetas al pago de un impuesto anual correspondiente al 1% del capital de la empresa, con un mínimo de B/. 100.00 y un máximo de B/.50,000.00.

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 está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2011 se calculará el impuesto sobre la renta en base a 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 escritura de compraventa de la propiedad en el registro público. Para acogerse al pago del impuesto en base a las tarifas indicadas, el terreno debe haberse revalorizado dentro de los dos años anteriores a la fecha de venta; solo se aplicará para construcciones con permisos emitidos a partir del 1 de enero de 2011; y la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades que no sea la venta de bienes inmuebles.

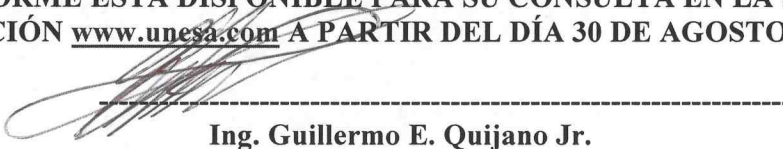
En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000.00 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos, contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama 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.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2011.



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente