



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

Según informes de la Contraloría General de la República, la economía Panameña aceleró su ritmo entre los meses de abril a junio de 2010, logrando un crecimiento del 6.3%. El crecimiento obtenido durante el segundo trimestre reflejó un fuerte incremento en el consumo, tanto del sector público como privado, además de un pequeño aumento en las exportaciones de servicios. Sin embargo, la inversión privada y la del Sector Público No Financiero se redujo, lo mismo que las exportaciones de bienes.

Para el semestre comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de 2010, se estima que el crecimiento económico acumulado fue del 6.1%, lo que continua siendo muy positivo. El incremento en el consumo, que ha sido el motor de la economía, se mantuvo durante el primer semestre del año 2010, como lo refleja la recaudación del ITBM, impuesto sobre las ventas, que se incrementó en 14.8% al compararlo con el primer semestre del año anterior. La importación de bienes de capital se incrementó en 12.8% durante el primer semestre del año 2010 al compararlo con igual período del año anterior, destacándose los equipos para la construcción que se incrementaron en 17.9%, lo cual refleja las expectativas de crecimiento

que se proyectan en el sector de la construcción, resultado de los trabajos de ampliación del Canal de Panamá y por la implementación del extenso programa de inversiones en infraestructuras públicas anunciado por el Gobierno Nacional. El tránsito de buques por el canal se redujo en 4% durante el primer semestre del año 2010, comparativamente con igual período del año anterior, lo cual refleja la desaceleración que afecta la economía mundial. Sin embargo, y como resultado de la política de peajes implementada por la ACP, los ingresos por peajes solo disminuyeron en solo el 0.1% durante el primer semestre del año 2010. Las exportaciones de bienes disminuyeron en 8.1% durante el primer semestre del año 2010, al compararlas con las del primer trimestre del año anterior, afectadas principalmente por una caída importante en las exportaciones de frutas y productos del mar. La entrada de pasajeros reflejó un incremento del 11.5%; el número de visitantes aumentó en 7.4%; y el gasto turístico subió en 13.9% durante el primer semestre del año 2010, al compararlo con igual período del año anterior. La ocupación hotelera se ubicó en el 66.7% para el primer semestre del año 2010, lo cual reflejó un incremento del 6.8% sobre igual período del año anterior. Los permisos de construcción se redujeron el 48.5%; la producción de concreto bajó en 26.7%; y la de cemento en disminuyó en 13.8%, durante el primer semestre del año 2010, al compararlos con igual período del año anterior. Los servicios de reexportaciones de la Zona Libre de Colon se incrementaron en 7% y los de Puertos y Logística aumentaron en 22.6% durante el primer semestre del año 2010, al compararlos con los del primer semestre del año 2009. La cartera total de los préstamos bancarios aumentó en 7.1%, destacándose los de construcción que se incrementaron en 15% y los hipotecarios que aumentaron en 13.3%, reflejando la política adoptada por los Bancos de continuar financiando el avance de los proyectos ya iniciados al momento de producirse la crisis financiera internacional. La cartera de préstamos para el consumo personal se incrementó en 6.8% durante el primer semestre del año 2010, al compararlo con igual período del año anterior, lo cual ha beneficiado la demanda nacional.

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 déficits 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 del 6%, 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 agosto del 2010 los permisos de construcción aprobados en la ciudad de Panamá se redujeron en 48.4%. Para esa fecha la producción acumulada de Concreto disminuyó en 23.1% y la de

cemento se redujo en 10.7%. Sin embargo, tanto los bancos como los desarrolladores proyectan 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 este inventario de viviendas tomará entre 24 a 40 meses, lo cual afectará la construcción de nuevos proyectos. En agosto de 2009 el Gobierno Nacional 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 durante el año 2009, empezó a recuperarse a partir del mes de septiembre de ese año. Al 31 de agosto de 2010 el número de visitantes se incrementó en 10.9% y el gasto turístico aumentó en 15.4%, 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 agosto de 2010 el crecimiento económico fue del 6.4%, comparado con el año anterior. El promedio del crecimiento del IMAE durante los primeros 8 meses del año 2010 ha sido de 5.23%. 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%.

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 3.2%, lo cual todavía es una tasa baja que no debe crear presiones sociales que pudieran afectar la estabilidad del país. En el mes de septiembre del año 2010, el índice de precios al consumidor se incrementó en 4.2%, lo cual representó el incremento mensual más alto del año. El promedio del incremento del IPC para el año 2010 ha sido del 3.18%.

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 agosto del 2010 se habían reducido en 48.4%. 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. Sin embargo, aunque los niveles de producción aún se mantienen por debajo 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 de concreto durante el año 2010 se redujo en 23.1% al mes de agosto. Por otro, lado la producción acumulada de cemento se contrajo en 2% durante el año 2009, y al mes de agosto del año 2010 se había reducido en 10.7%. Sin embargo, igual que en el caso del concreto, la tendencia de la producción de cemento durante el año 2010 refleja que se está recuperando.

Como resultado de este incremento en la demanda se ha notado una tendencia alcista en los precios de algunos materiales que se utilizan en la construcción de viviendas, lo cual pudiera afectar sus costos. Durante el año 2011 el precio del cemento se ha incrementado en 3%; la arena en 12% y la piedra en 8%. Esta situación de aumento en los costos de algunos materiales de construcción pudiera acelerarse en la medida que se desarrollan los trabajos de la ampliación del Canal y la construcción de las infraestructuras proyectadas por el Gobierno Nacional. 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, 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 10.9% al mes de agosto del año 2010, y en el gasto turístico que aumentó en 15.4% 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

15.1% al mes de agosto de 2010, y la ocupación en los hoteles de segunda se incrementó en 14.5% para la misma fecha. El porcentaje de la ocupación hotelera para los meses de enero a septiembre del año 2010 fue del 74% en la ciudad de Panamá, para hoteles con más de 100 habitaciones. La actividad turística ha sido beneficiada positivamente en los últimos meses resultado de la promoción que realiza la Autoridad de Turismo y el ofrecimiento gratuito del Centro de Convenciones Atlapa para reuniones y conferencias. Este incremento en el turismo ha despertado el interés de diversas industrias hoteleras, tanto así que para el año 2011 se proyecta la construcción de 11 nuevos hoteles, lo cual se incrementará 16 hoteles para el año 2012. Se estima que la construcción de estos 27 nuevos hoteles representará una inversión de B/. 539 millones, lo cual generará cerca de 4,475 nuevos empleos.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 7.5% durante el mes de septiembre de 2010 y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 11.0% 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).

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales correspondientes al tercer trimestre del año 2010 sumaron B/. 18,454,800, lo cual representó un incremento del 4.51%, al compararlos con los del segundo trimestre del año que, ascendieron a B/. 17,657,768. Esta situación refleja un pequeño incremento en las entregas de viviendas; en el Alquiler y venta de Equipos; en los ingresos de los Restaurantes y en la Zona Procesadora. Los ingresos recibidos por alquileres de nuestros Centros Comerciales y Financiamientos se mantuvieron muy similares. Los ingresos correspondientes a los Hoteles disminuyeron durante el tercer trimestre del año 2010, al compararlos con los del segundo trimestre.

Las utilidades netas, para el tercer trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 1,207,039, lo cual representó una disminución del 13.7% al compararlas con las del trimestre anterior que sumaron B/. 1,398,726. 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 tercer 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 en su orden por los Hoteles; Zona Procesadora; Centros Comerciales; Financiamientos; y Restaurantes. Durante el tercer trimestre del año 2010 las utilidades netas consolidadas representaron el 6.54% del total de los ingresos, lo cual reflejó una disminución al compararlas con las del segundo trimestre que representaron el 7.92%.

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

- 1-Reducción en los márgenes operativos en la venta y alquiler de equipos, actividad que refleja una pérdida acumulada al mes de septiembre 2010 de B/. 1,074,749.
- 2-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. Al 30 de septiembre de 2010 dicho hotel reflejaba una pérdida acumulada de B/.600,446.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al tercer trimestre del año 2010 fueron de B/. 10,653,431, lo cual representó un incremento del 5.75%, al compararlas con las del trimestre anterior que sumaron B/.10,073,909. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Estas entregas se afectan por las demoras que se presentan el trámite de las inspecciones, permisos, constitución de Fincas P.H y 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 57.72% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

Las utilidades netas logradas por la venta de viviendas durante el tercer trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 1,190,291, lo cual representó un incremento del 5.06% al compararlas con las del trimestre anterior que sumaron B/.1,132,971. En el tercer trimestre del año 2010 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas representó el 98.61% del total de las utilidades del Grupo UNESA. Estos porcentajes se distorsionan debido a la pérdida que refleja la actividad de Alquiler y Venta de Equipos, por lo que si la eliminamos, resulta que del total de las utilidades que reflejaron las diferentes unidades de negocios durante el tercer trimestre del año 2010, las utilidades por la venta de viviendas representaron el 71.78%.

RESTAURANTES:

Los ingresos de los restaurantes Friday's correspondientes al tercer trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 2,478,657, lo cual representó un incremento del 2.65%, al comparados con los del segundo trimestre, que ascendieron a B/. 2,414,624. Los ingresos de los restaurantes Friday's representaron el 13.43% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

Durante el tercer trimestre del año 2010 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad neta de B/. 22,185, lo cual representó una disminución del 62.20% al compararlas con las del segundo trimestre del año, que ascendieron a la suma de B/. 58,691. 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 equipararse 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 1.84% de las utilidades netas del grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el tercer trimestre del año 2010, fueron de B/. 2,032,330, lo cual representó una disminución del 6.77% al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 2,179,818. Durante el tercer trimestre tanto los ingresos de nuestros hoteles ubicados en Amador y El Dorado aumentaron al compararlos con los del trimestre anterior. El promedio de ocupación durante el tercer trimestre fue del 70% para el Hotel de Amador y 83% para el Hotel ubicado en El Dorado, superiores a los del trimestre anterior. Entre los meses de enero a septiembre del año 2010 el promedio de ocupación para Hoteles con más de 100 habitaciones ubicadas en la ciudad de Panamá, alcanzó el 74%.

Los ingresos del Hotel Playa Tortuga se redujeron de B/. 667,000 en el segundo trimestre a B/. 386,000 durante el tercer trimestre. El promedio de ocupación para el Hotel Playa Tortuga fue de 24% durante el tercer trimestre, lo cual fue menor que la ocupación del segundo trimestre que ascendió al 56%. Esta reducción fue ocasionada en gran parte por los hechos violentos que se produjeron en la Provincia de Bocas del Toro durante los primeros días del mes de Julio, situación que afectó la llegada de turistas por varias semanas. Esperamos que para finales de año la ocupación hotelera en nuestro Hotel de Playa Tortuga se recupere. Además, la ocupación de nuestros hoteles de Amador y El Dorado pudo ser mayor de haberse tenido disponibles todos los cuartos. Actualmente estamos en medio de un proceso de remodelación y actualización de las habitaciones de nuestros hoteles en la ciudad de Panamá, lo cual nos obligó a mantener cerradas 24 habitaciones en Amador y 3 en el Dorado. Las remodelaciones son necesarias para mantener el nivel de calidad requerido por nuestros hoteles. Los ingresos de los hoteles representaron el 11.01% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

La actividad hotelera reflejó durante el tercer trimestre del año 2010 una utilidad de B/. 175,441, lo cual representó un incremento sobre la del trimestre anterior que ascendió a B/. 69,988. La utilidad de la actividad hotelera fue el resultado del incremento en la ocupación de los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá. Los resultados del tercer 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/. 324,575. La pérdida acumulada para dicho hotel al 30 de septiembre de 2010 asciende a la suma de B/. 600,446. 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 14.53% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al tercer trimestre del año 2010 fueron de B/. 2,474,755, representando un incremento del 13.02% al compararlos con los ingresos del segundo trimestre del año, que sumaron B/. 2,189,660. Los

ingresos de la unidad de Alquiler y Venta de Equipos habían estado disminuyendo a partir del último trimestre del año 2008, por la reducción en la demanda que se dio resultado de la desaceleración que afectaba al 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. Los resultados de los ingresos del tercer trimestre reflejan que la tendencia se está 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 13.41% de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

Durante el tercer trimestre del año 2010 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos reflejó una pérdida B/. 451,101, lo cual representó un incremento al compararla con la pérdida registrada durante el trimestre anterior, que fue de B/. 281,044. En el tercer trimestre los gastos de publicidad y mercadeo se incrementaron por la realización de eventos para promover la venta de equipos y el relanzamiento de nuevas líneas. Además, se registró un incremento en los costos legales resultado del cobro por la vía judicial de una importante cuenta morosa. Para promover la venta y alquiler de nuestros equipos 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 tercer trimestre del año 2010 fueron de B/. 218,064, similares a los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 214,826. 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 1.18% de los ingresos totales del Grupo UNESA para el tercer trimestre del año 2010.

La utilidad neta de la actividad financiera correspondiente al tercer trimestre del año 2010 fue de B/. 28,576, similar a la del trimestre anterior, que ascendió a B/. 28,868. 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 2.36% del total de las utilidades reportadas por el Grupo UNESA durante el tercer trimestre del año 2010.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al tercer trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 238,922, lo cual representó un incremento del 10.09% al compararlos con los del segundo trimestre del año, que sumaron B/. 217,006. La recuperación de los ingresos durante el segundo y tercer 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 1.30% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

La utilidad neta correspondiente al tercer trimestre del año 2010 fue de B/. 130,703, suma mayor a la del trimestre anterior, que ascendió a B/. 114,634, resultado del incremento en los ingresos y la reducción en los costos de financiamiento de las galeras. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 10.83% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al tercer trimestre del año 2010 sumaron B/. 331,827, muy similares a los ingresos del trimestre anterior que fueron de B/. 328,210. 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 construcción de 4,000 metros² adicionales en nuestro Centro Comercial "Plaza Mallorca", ubicado en el sector de Ojo de Agua, lo cual deberá completarse durante el año 2011. Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.80% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

La utilidad neta correspondiente al tercer trimestre del año 2010 fue de B/. 110,944, similar a la del segundo trimestre del año, que fue de B/. 114,634. 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 10.78% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/10	30/06/10	31/03/10	30/12/09
Ventas de Viviendas	10,653,431.	10,073,909.	13,536,721.	14,210,116.
Ventas de Restaurantes	2,478,657.	2,414,624.	2,258,782.	2,519,109.
Alquiler y Venta de Equipos	2,474,755.	2,189,660.	2,789,453.	1,831,786.
Servicios de Hoteles	2,032,330.	2,179,818.	2,338,045.	2,095,581.
Alquiler de Locales Comerciales	331,827.	328,210.	331,255.	325,963.
Alquiler de Zona Procesadora	238,922.	217,006.	194,945.	250,816.
Intereses en Financiamientos	218,064.	214,826.	212,757.	222,476.

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/10	30/06/10	31/03/10	30/12/09
Viviendas	1,190,291.	1,132,971.	1,655,527.	2,454,763.
Restaurantes	22,185.	58,691.	52,003.	137,463.
Equipos	(451,101)	(281,044)	(342,604)	(475,544)
Hoteles	175,441.	69,988.	416,176.	29,087.
Locales Comerciales	110,944.	112,741.	110,512.	102,784.
Zona Procesadora	130,703.	114,634.	103,437.	73,715.
Financiamientos	28,576.	28,868.	13,331.	24,419.

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

TIPO DE VALOR Y CLASE	ACCIONES		
	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones comunes	5,123,286.	B/. 16.90	B/. 86,583,533.

A

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: 59,098.

Acciones nominativas tipo B, sin valor nominal y sin derecho a voto.

Número autorizado de acciones: 1,000,000.

TIPO DE VALOR Y CLASE	TITULOS DE DEUDA		
	VENCIMIENTO	AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL

EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA).

(1) Bonos Corporativos	22 de noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B.V. P.
(2) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B. V. P.
(3) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B. V. P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(6) Bonos Corporativos	17 diciembre de 2019	US\$. 40,000,000.	B. V. P.
(7) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B. V. P.

(1) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$. 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. Al 30 de septiembre de 2010 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 4,414,725. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, mas un margen de 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital.

(2) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$ 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres meses mas un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. Al 30 de septiembre de 2010 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,583,812.

(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 septiembre 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 septiembre de 2010 el total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 2,560,000.
- (5) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 30 de septiembre de 2010 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 16,783,000.
- (6) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autoriza a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR mas un margen de 2.5% revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de los bonos será el 17 de diciembre de 2019 y durante los primeros dos años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se harán abonos a capital trimestralmente. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que actualmente garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 30 de septiembre de 2010 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 30,050,475.
- (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 septiembre de 2010 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 13,685,000.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30/09/10	30/06/10	31/03/10	31/12/09
Total de Ingresos	18,454,800.	17,657,768.	21,867,875.	21,466,280.

7

Ventas totales.	17,639,173.	16,858,011.	20,923,001.	20,683,592.
Margen operativo.	12.05%	12.23%	13.43%	12.74%
Gastos Generales y Administrativos.	4,762,759.	4,513,219.	4,825,357.	4,576,838.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	1,525,988.	1,678,812.	2,465,748.	2,907,761.
Utilidad o pérdida neta.	1,207,039.	1,398,726.	2,006,400.	2,366,429.
Acciones Emitidas y en circulación.	5,123,286.	5,119,586.	5,119,586.	5,119,586.
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 0.24	B/. 0.27	B/. 0.39	B/. 0.46
Depreciación y Amortización	2,044,425.	2,069,546.	2,032,605.	2,453,617.

BALANCE GENERAL	30/09/10	30/06/10	31/03/10	31/12/09
Activo Circulante.	74,759,835.	81,116,154.	75,296,803.	75,838,362.
Activos Totales.	240,811,104.	232,101,841.	224,716,195.	226,944,941.
Pasivo Circulante.	67,846,799.	59,294,305.	55,532,659.	45,883,659.
Deuda a Largo Plazo.	46,409,760.	45,978,812.	48,994,972.	54,873,642.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	73,786,351.	73,340,532.	72,507,484.	71,382,249.
Patrimonio Total.	120,591,302.	118,067,609.	116,155,199.	113,628,399.

RAZONES FINANCIERAS	30/09/10	30/06/10	31/03/10	31/12/09
Dividendo/ Acción.	B/. 0.13	B/. 0.13	B/. 0.15	B/. 0.15
Deuda total/ Patrimonio.	1.00	0.97	0.94	1.00
Capital de Trabajo.	(1) 6,913,036.	21,821,849.	23,764,144.	29,954,703.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	3.31	3.40	4.30	2.80

(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 tramita con la Comisión Nacional de Valores una emisión de bonos a largo plazo por B/. 20,000,000. Cuando la CNV apruebe la mencionada emisión de bonos, se procederá a refinanciar las obligaciones a corto plazo utilizadas para la compra de terrenos, lo cual mejorará el Capital de Trabajo.

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, 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 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 gravaron con el impuesto de ITBMS correspondiente al 7%. Sobre este impuesto 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 compraventa 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.

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., y para cubrir pérdidas causadas por esta morosidad se ha establecido una reserva contable.

III PARTE

INFORMES FINANCIEROS

~~ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 30 DE NOVIEMBRE DE 2010.~~



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente