

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A.  
Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados y Anexos**

31 de diciembre de 2018

(Estados Financieros No Auditados)

---

*PKM M*

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

Estado consolidado de situación financiera  
Estado consolidado de resultados  
Estado consolidado de cambios en el patrimonio  
Estado consolidado de flujos de efectivo  
Notas a los estados financieros consolidados

**Anexo**

Anexo de consolidación – información sobre la situación financiera.....	1
Anexo de consolidación – información sobre los resultados.....	2

---

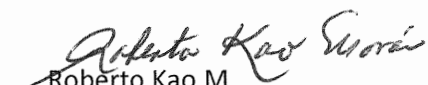


## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos revisado los estados financieros interinos consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo") al 31 de diciembre de 2018, que comprenden el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 31 de diciembre de 2018, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.

  
Roberto Kao M.

C.P.A. 1550



**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado consolidado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	8,639,717	8,306,121
Depósitos a plazo fijo	5,6	17,250,856	12,970,006
Cuentas por cobrar:			
Clientes	27	13,093,116	14,683,166
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.4,332,922 (2017: B/.4,233,252)	27	6,583,206	6,255,319
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.4,205,477 (2017: B/.3,976,722)	27	7,064,679	6,645,014
Alquileres		475,368	494,598
Partes relacionadas	5	215,409	371,490
Varias		1,670,628	1,355,402
		29,102,406	29,804,989
Menos reserva para cuentas incobrables	27	(1,674,424)	(1,049,359)
Cuentas por cobrar, neto		27,427,982	28,755,630
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	18	27,482,372	19,280,344
Costos de construcción en proceso	7	65,608,422	77,372,333
Terrenos	15,16	4,497,465	3,882,938
Materiales, equipos y respuestos		4,083,305	3,567,205
Viveres y bebidas		245,536	213,382
Otros		424,621	388,109
Total de inventarios		102,341,721	104,704,311
Inversión en bonos y acciones	5,8	102,502,510	96,486,761
Inversión en asociada	9	0	2,155,920
Propiedades de inversión, neto	10	113,628,337	115,024,659
Equipos en arrendamiento, neto	11,19	1,344,099	2,611,559
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	12,15,16	47,687,581	50,435,326
Franquicias, neto de amortización acumulada	13	216,634	159,595
Otros activos	14	6,082,258	6,622,310
<b>Total de activos</b>		<b>427,121,695</b>	<b>428,232,198</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamos por pagar	5,15	50,548,183	59,937,774
Cuentas por pagar:			
Proveedores	17	4,149,480	6,431,807
Otras	5	4,352,919	3,654,564
Total de cuentas por pagar		<u>8,502,399</u>	<u>10,086,371</u>
Gastos acumulados por pagar		3,388,202	3,118,018
Ingresos diferidos		108,153	104,250
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		166,939	269,882
Depósitos de clientes	18	4,850,527	4,275,859
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	19	3,890,270	7,168,718
Impuesto sobre la renta por pagar		22,191	32,099
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	5,16	49,233,381	59,289,191
Menos costos de emisión		(154,762)	(239,458)
Bonos por pagar, neto		<u>49,078,619</u>	<u>59,049,733</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u>120,555,483</u>	<u>144,042,704</u>
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,143,422 (2017: 5,136,137)		12,814,874	12,814,874
Acciones comunes tipo "B" sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas y en circulación 480,000 en 2018 y 2017		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	21	(550,791)	(653,801)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Ganancia no realizada sobre inversiones	8	88,936,865	84,551,261
Utilidades no distribuidas		190,427,470	172,539,366
<b>Total de patrimonio de la participación controladora</b>		<u>306,488,469</u>	<u>284,111,751</u>
Participación no controladora		77,743	77,743
<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>		<u>306,566,212</u>	<u>284,189,494</u>
Compromisos y contingencias	25		
<b>Total de los pasivos y patrimonios</b>		<u>427,121,695</u>	<u>428,232,198</u>

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado consolidado de resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en balboas)

	Nota	2018		2017	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	24	42,539,394	151,263,442	27,426,299	121,666,614
Ingresos por alquiler	24	1,328,241	5,128,416	1,216,638	4,857,445
Intereses ganados en financiamiento	24	547,729	2,237,589	535,382	2,020,361
<b>Total de ingresos</b>		<b>44,415,364</b>	<b>158,629,447</b>	<b>29,178,319</b>	<b>128,544,420</b>
Costo de las ventas	24	28,628,328	100,087,693	17,376,881	74,794,210
Costo de alquiler	24	453,499	1,899,558	462,807	1,730,533
Costos de actividades de financiamiento	24	268,211	1,083,884	266,819	1,014,777
<b>Total de costos</b>		<b>29,350,038</b>	<b>103,071,135</b>	<b>18,106,507</b>	<b>77,539,520</b>
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<b>15,065,326</b>	<b>55,558,312</b>	<b>11,071,812</b>	<b>51,004,900</b>
Otros ingresos (egresos) operacionales	22	118,259	957,430	(217,786)	844,926
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<b>118,259</b>	<b>957,430</b>	<b>(217,786)</b>	<b>844,926</b>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,20,21	6,845,392	26,553,211	7,235,790	26,551,342
<b>Resultados de las actividades</b>		<b>8,338,193</b>	<b>29,962,531</b>	<b>3,618,236</b>	<b>25,298,484</b>
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		116,970	395,519	109,794	324,800
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5	(209,501)	(1,013,446)	(234,195)	(930,080)
Intereses pagados sobre bonos	5,16	(371,054)	(1,453,188)	(435,832)	(1,607,780)
Amortización de costos de emisión de bonos		(50,884)	(278,789)	(80,047)	(286,978)
Dividendos ganados	5	1,758,212	3,490,490	1,346,254	2,864,682
<b>Costos financieros, neto</b>		<b>1,243,743</b>	<b>1,140,586</b>	<b>705,974</b>	<b>364,644</b>
Participación patrimonial en asociadas	9	646,569	0	(7,558)	118,014
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>10,228,505</b>	<b>31,103,117</b>	<b>4,316,652</b>	<b>25,781,142</b>
<b>Impuesto sobre la renta, estimado</b>	<b>23</b>	<b>872,856</b>	<b>3,047,314</b>	<b>789,184</b>	<b>2,640,162</b>
Diferido		0	0	0	42,413
Impuesto sobre la renta		872,856	3,047,314	789,184	2,682,575
<b>Utilidad neta</b>		<b>9,355,649</b>	<b>28,055,803</b>	<b>3,527,468</b>	<b>23,098,567</b>
<b>Atribuible a :</b>					
Accionistas de la controladora		9,355,649	28,055,803	3,527,468	23,096,418
Interés minoritario		0	0	0	2,149
<b>Total de utilidades del periodo</b>		<b>9,355,649</b>	<b>28,055,803</b>	<b>3,527,468</b>	<b>23,098,567</b>
<b>Utilidad neta por acción</b>	<b>29</b>	<b>1.66</b>	<b>4.99</b>	<b>0.63</b>	<b>4.11</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de cambios en el patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en balboas)

Nota	Atribuible a los propietarios del Grupo							Total	Interés minoritario	Total de patrimonio
	Acciones comunes Tipo A	Acciones comunes Tipo B	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas	Ganancia no realizada sobre inversiones	Utilidades no distribuidas				
<b>Saldo al 1 de enero de 2017</b>	12,814,874	14,172,858	(741,441)	687,193	76,862,723	160,692,758	264,488,965	75,594	264,564,559	
<b>Utilidades integrales del periodo</b>										
Utilidad neta - 2017	0	0	0	0	0	23,096,418	23,096,418	2,149	23,098,567	
Reclasificación en inversiones en acciones					0	0	0	0	0	
Revaluación en inversiones en acciones					7,688,538	0	7,688,538		7,688,538	
<b>Total de utilidades integrales del periodo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7,688,538</b>	<b>23,096,418</b>	<b>30,784,956</b>	<b>2,149</b>	<b>30,787,105</b>	
<b>Contribuciones y distribuciones a los accionistas</b>										
Dividendos declarados 28	0	0	0	0	0	(11,249,810)	(11,249,810)	0	(11,249,810)	
Disminución en acciones en tesorería	0	0	87,640	0	0	0	87,640	0	87,640	
<b>Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87,640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(11,249,810)</b>	<b>(11,162,170)</b>	<b>0</b>	<b>(11,162,170)</b>	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>12,814,874</b>	<b>14,172,858</b>	<b>(653,801)</b>	<b>687,193</b>	<b>84,551,261</b>	<b>172,539,366</b>	<b>284,111,751</b>	<b>77,743</b>	<b>284,189,494</b>	
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</b>	12,814,874	14,172,858	(653,801)	687,193	84,551,261	172,539,366	284,111,751	77,743	284,189,494	
<b>Utilidades integrales del periodo</b>										
Utilidad neta - 2018	0	0	0	0	0	28,055,803	28,055,803	0	28,055,803	
Reserva para cuentas malas NIFF 9						(703,142)	(703,142)	0	(703,142)	
Revaluación en inversión en acciones					4,705,055	0	4,705,055		4,705,055	
<b>Total de utilidades integrales del periodo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4,705,055</b>	<b>27,352,661</b>	<b>32,057,716</b>	<b>0</b>	<b>32,057,716</b>	
<b>Contribuciones y distribuciones a los accionistas</b>										
Disminución por venta de acciones	0	0	0	0	(319,451)	0	(319,451)	0	(319,451)	
Dividendos declarados 28	0	0	0	0	0	(9,464,557)	(9,464,557)	0	(9,464,557)	
Disminución en acciones en tesorería	0	0	103,010	0	0	0	103,010	0	103,010	
<b>Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>103,010</b>	<b>0</b>	<b>(319,451)</b>	<b>(9,464,557)</b>	<b>(9,680,998)</b>	<b>0</b>	<b>(9,680,998)</b>	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>12,814,874</b>	<b>14,172,858</b>	<b>(550,791)</b>	<b>687,193</b>	<b>88,936,865</b>	<b>190,427,470</b>	<b>306,488,469</b>	<b>77,743</b>	<b>306,566,212</b>	

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado consolidado de flujos de efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en Balboas)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Utilidad	28,055,803	23,098,567
Ajustes por:		
Provisión para préstamos incobrables	27 170,504	209,201
Provisión para obsolescencia de inventario	185,776	232,998
Depreciación	10,11,12 8,203,637	9,017,946
Amortización de franquicia	13 16,110	21,406
Amortización de costos de emisión de bonos	278,789	286,978
Costos financieros, netos	2,071,115	2,213,060
Gasto de impuesto sobre la renta	3,047,314	2,640,162
Gasto de impuesto sobre la renta diferido	0	42,413
Dividendos ganados	(3,490,490)	(2,864,682)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(298,506)	(835,358)
Ganancia en inversiones, neto	(453,924)	(21,148)
Participación en resultado de asociadas	0	(118,014)
	<u>37,786,128</u>	<u>33,923,529</u>
Cambio en cuentas por cobrar	1,045,473	623,957
Cambio neto en préstamos personales e hipotecas	(747,552)	(1,687,274)
Cambio en inventarios	8,292,952	(14,546,702)
Cambio en otros activos y franquicias	340,852	(339,361)
Cambio en cuentas por pagar	(1,583,972)	3,546,443
Cambios en gastos e impuestos acumulados por pagar	160,578	274,363
Cambios en ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes	578,571	(587,684)
<b>Efectivo generado por las actividades de operación</b>	<u>45,873,030</u>	<u>21,207,271</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(2,931,171)	(2,660,851)
Intereses pagados	(6,547,443)	(6,408,087)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<u><b>36,394,416</b></u>	<u><b>12,138,333</b></u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Intereses recibidos	395,519	324,800
Dividendos recibidos	3,490,490	2,864,682
Cambio en depósitos a plazo fijo	(4,280,850)	(9,075,589)
Adquisición de propiedades de inversión	10 (1,059,067)	0
Adquisición de equipo en arrendamiento	11 0	(306,444)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12 (3,016,419)	(5,688,737)
Producto de la venta de propiedades de inversión	0	227,959
Producto de la venta de equipo en arrendamiento	177,764	588,462
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo	162,542	29,037
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos	752,632	43,488
Pagos por adquisición de inversiones	(560,023)	(104,031)
Cambios en cuentas con partes relacionadas	156,081	581
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<u><b>(3,781,331)</b></u>	<u><b>(11,095,792)</b></u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Abonos a obligaciones bancarias	(68,138,569)	(58,405,937)
Producto de obligaciones bancarias	55,470,530	67,898,745
Disminución en acciones en tesorería	103,010	87,640
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	2,022,000	1,550,000
Pagos de costos de emisión de bonos	(194,093)	(229,888)
Bonos redimidos	(12,077,810)	(14,475,578)
Dividendos pagados	28 (9,464,557)	(11,249,810)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento</b>	<u><b>(32,279,489)</b></u>	<u><b>(14,824,828)</b></u>
<b>Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u><b>333,596</b></u>	<u><b>(13,782,287)</b></u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	8,306,121	22,088,408
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<u><b>6 8,639,717</b></u>	<u><b>8,306,121</b></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre de 2018

(Expresados en Balboas)

---

**(1) Constitución y Operaciones**

Unión Nacional de Empresas, S. A. (UNESA) (la "Compañía"), es una sociedad anónima constituida y con domicilio en la República de Panamá que se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de vivienda, además de llevar a cabo inversiones en la industria del entretenimiento – restaurantes y hotelería; alquiler y venta de equipos pesados y construcción y financiamiento e inversión en bienes inmuebles para alquiler. Sus actividades se desarrollan a través de un grupo de sociedades anónimas constituidas en subsidiarias y asociadas. Los estados financieros consolidados comprenden a Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias (colectivamente llamadas el "Grupo") y sus intereses en empresas asociadas.

**Grupo de compañías subsidiarias**

Los estados financieros consolidados incluyen las siguientes subsidiarias operativas, incorporadas en la República de Panamá, poseídas en un 100% por Unión Nacional de Empresas, S. A., con excepción de la subsidiaria Caribbean Franchise Development Corp. la cual es poseída en aproximadamente un 99%.

- Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias (Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd.)
- Inmobiliaria Sucasa, S. A.
- Subsidiarias no operativas
- Constructora San Lorenzo, S. A.
- Distribuidores Consolidados, S. A.
- Constructora Corona, S. A.
- Inversiones Sucasa, S. A.
- Vacation Panama Tours, S. A.
- Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.
- Servicios Generales Sucasa, S. A.
- Rosa Panamá Caribe, S. A.
- Equipos Coamco, S. A.
- Caribbean Franchise Development Corp.

Las subsidiarias no operativas cuyas cifras contables se incluyen en los estados financieros consolidados, son las siguientes:

- Maquinarias del Caribe, S. A.
- Constructora Mediterráneo, S. A.
- Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(2) Base de Preparación**

*(a) Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

La nota 3 incluye detalles de las políticas contables del Grupo.

*(b) Base de presentación*

El Grupo presenta todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez. El Grupo revela el importe esperado a recuperar o a liquidar después de su ciclo de operación normal para cada partida de activo o pasivo (ver nota 4).

El ciclo de operación del Grupo se detalla a continuación:

<u>Segmento</u>	<u>Ciclo de operación</u>
Vivienda	12 meses
Hoteles	12 meses
Restaurante	12 meses
Financiera	12 meses
Locales comerciales	12 meses
Equipos	12 meses
Zona procesadora	12 meses
Otras operaciones	12 meses

*(c) Bases de medición*

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas inversiones que hasta el 31 de diciembre de 2010 estuvieron mantenidas a sus valores razonables (véase nota 8).

*(d) Moneda funcional y de presentación*

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Grupo. El balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

*(e) Uso de estimaciones y supuestos*

La preparación de los estados financieros consolidados en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración efectúe un número de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos y los supuestos e incertidumbre en las estimaciones se relacionan con lo siguiente:

**A. Juicios**

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados, se describe en las siguientes notas:

- Nota 19 - clasificación de los arrendamientos

**B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones**

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material por el año a terminar el 31 de diciembre de 2018, se incluye en la siguientes notas:

- Nota 12 – vida útil de los inmuebles, mobiliarios y equipos.
- Nota 27 (ii) - estimación de la provisión para posibles cuentas y préstamos incobrables.

**(f) Medición de los valores razonables**

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye a los Directivos que tienen la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Los Directivos revisan regularmente los datos de entradas no observables significativos y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los Directivos evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva del Grupo.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

La siguiente nota incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir valores razonables:

- Nota 10, propiedades de inversión.

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes**

El Grupo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

A continuación se incluye un índice de las políticas contables más importantes, cuyo detalle está disponible en las páginas siguientes:

a. Base de consolidación	16
b. Instrumentos financieros	16
c. Efectivo y equivalentes de efectivo	18
d. Préstamos y partidas por cobrar	18
e. Cuentas por pagar	18
f. Depósitos recibidos de clientes	18
g. Capital en acciones	18
h. Inmuebles, mobiliarios y equipos	19
i. Propiedades de inversión	20
j. Activo intangible	20
k. Deterioro del valor	20
l. Inventarios	22
m. Bonos por pagar	22
n. Provisiones	22
o. Dividendos	22
p. Reconocimiento de ingresos	22
q. Gastos	23
r. Impuesto sobre la renta	24
s. Información de segmento	25
t. Utilidad neta por acción	25
u. Fondo de cesantía y prima de antigüedad	25
v. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no vigentes	26

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(a) *Bases de consolidación*

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de las subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se comienza el control hasta la fecha de término de éste.

(ii) Participación no controladora

La participación no controladora se mide inicialmente por la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

(iii) Inversiones contabilizadas bajo el método de la participación

La participación del Grupo en la inversión contabilizada bajo el método de participación incluye la participación en asociada.

Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

La participación en asociada se contabiliza usando el método de la participación, inicialmente se reconocen al costo, que incluye costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en los resultados y de la inversión contabilizada bajo el método de participación, hasta la fecha en que la influencia significativa cesan.

(iv) Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones entre las compañías del Grupo, y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía grupales, son eliminados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de la participación son eliminadas de la inversión en proporción a la participación del Grupo en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

(b) *Instrumentos financieros*

El Grupo clasifica los activos financieros no derivados en la siguientes categorías: activos financieros a valor razonable, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar, y activos financieros disponibles para la venta.

El Grupo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

# UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

- (i) Activos financieros y pasivos financieros no derivados - Reconocimiento y baja en cuentas

El Grupo reconoce inicialmente los préstamos y las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y los pasivos financieros se reconocen inicialmente a la fecha de contratación cuando la entidad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en cuentas que sean creadas o retenidas por el Grupo es reconocida como un activo o pasivo por separado.

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado consolidado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

- (ii) Activos financieros no derivados - medición

Estos activos son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de la transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, son medidos a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Valores mantenidos hasta su vencimiento

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo (véase nota 8).

Valores disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen las inversiones adquiridas con la intención de mantenerlas por un plazo indefinido, que se pueden vender en respuesta a las necesidades de liquidez, a los cambios en las tasas de interés, las tasas de cambio de moneda o los precios de mercado de las acciones. Estas inversiones se miden a valor razonable cuando su medición es fiable y los cambios en valor se reconocen directamente en el estado consolidado de utilidades integrales usando una cuenta de reserva para valor razonable hasta que sean vendidos o redimidos (dados de baja) o se haya determinado que una inversión se ha deteriorado en valor; en cuyo caso, la ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en el estado consolidado de utilidades integrales se incluye en el estado consolidado de resultados. Véase nota 8.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Cuando el valor razonable de las inversiones en instrumentos de capital no pueda ser medido confiablemente, las inversiones permanecen al costo y/o a su último valor razonable.

Otros

Otros instrumentos financieros no derivados son medidos al costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro.

(iii) Pasivos financieros no derivados - medición

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos son medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(c) *Efectivo y equivalentes de efectivo*

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden los saldos en caja, las cuentas bancarias corrientes y los depósitos a plazo fijo con vencimientos a tres (3) meses o menos desde la fecha de adquisición, que están sujetos a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable. Del efectivo disponible, se excluyen los depósitos a plazo fijo con restricciones relacionadas con la garantía de obligaciones.

Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y son parte integral de la administración de efectivo del Grupo se incluyen como componentes del efectivo y equivalentes de efectivo para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo.

(d) *Préstamos y partidas por cobrar*

Estos activos son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son medidas a su costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro.

(e) *Cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

(f) *Depósitos recibidos de clientes*

Los depósitos recibidos de clientes corresponden a depósitos entregados por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas y locales comerciales que se encuentran en construcción.

(g) *Capital en acciones*

El capital está compuesto por acciones comunes, con valor nominal y con derecho a voto.

Cuando el capital en acciones reconocido como patrimonio es recomprado, el valor pagado se reconoce como una deducción del patrimonio. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en tesorería y son presentadas como una deducción del total del patrimonio.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(h) *Inmuebles, mobiliarios y equipos*

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de inmuebles, mobiliarios y equipos son medidos al costo menos la depreciación, amortización y las pérdidas por deterioro acumuladas. El costo de los activos construidos por el Grupo incluye el costo de materiales, mano de obra directa, una asignación apropiada de costos indirectos y los intereses durante el período de construcción hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta. Los programas comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

Si partes significativas de un elemento de inmuebles, mobiliarios y equipos tienen una vida útil distinta, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de inmuebles, mobiliarios y equipos.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de inmuebles, mobiliarios y equipos se reconocen en el estado consolidado de resultados.

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

Los arrendamientos cuyos términos el Grupo asume sustancialmente todo los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo son clasificados como arrendamientos financieros. Los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros son registrados por una cantidad igual al menor entre su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos futuros por arrendamiento al inicio del arrendamiento, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

(iii) Desembolsos posteriores

Los desembolsos posteriores se capitalizan sólo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

(iv) Depreciación y amortización

La depreciación y amortización son calculadas para reducir al costo de los elementos de inmuebles, mobiliarios y equipos menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce en el estado consolidado de resultados. Los activos arrendados se deprecian durante el menor entre el plazo del arrendamiento y sus vidas útiles a menos que exista certeza razonable de que el Grupo obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento. Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles estimadas de los inmuebles, mobiliarios y equipos para el período actual y los comparativos son como sigue:

Edificios	40 años
Equipos	7 y 10 años
Mobiliarios y equipos de restaurante	5 y 10 años
Mobiliarios y otros	5 y 10 años

Los métodos de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales se revisarán a cada fecha de presentación y se ajustarán si es necesario.



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(v) *Construcción en proceso*

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a las construcciones en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se haya terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los inmuebles, mobiliarios y equipos relacionados.

(i) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener ingresos por arrendamientos, apreciaciones de capital o ambas, y no para la venta en el curso ordinario de las operaciones, o uso en la producción o suministro de bienes o servicios para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión consisten en locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas. El Grupo utiliza el modelo de costo.

La pérdida o ganancia derivada de la disposición de propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta de la disposición y el importe en libros del elemento) se reconoce en resultados.

(j) *Activo intangible*

El activo intangible que consiste de franquicias con vidas útiles definidas, se encuentra registrado al costo, menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro. La amortización es cargada a las operaciones en línea recta basada en la vida estimada del activo, la cual se ha establecido en 15 años a partir de su utilización.

(k) *Deterioro del valor*

(i) *Activos financieros no derivados*

Los activos financieros no clasificados a valor razonable con cambios en resultados, incluyendo una participación en una inversión contabilizada bajo el método de la participación, son evaluados en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva del deterioro del valor.

Evidencia objetiva que los activos financieros están deteriorados incluye:

- Mora o incumplimiento por parte de un deudor;
- Reestructuración de un monto adeudado al Grupo con términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias;
- Indicios que un deudor o emisor se declarara en bancarrota;
- Cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores;
- Desaparición de un mercado activo para un instrumento debido a dificultades financieras; o,
- Datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

*Activos financieros medidos a costo amortizado*

El Grupo considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado a nivel de un activo específico. Todos los activos individualmente significativos son evaluados individualmente por deterioro específico. Los que no se encuentran deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificados aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo ajustados a los activos con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, el Grupo utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados y se reflejan en una cuenta de provisión. Cuando el Grupo considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados, son descargados. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser relacionada objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través del estado consolidado de resultados.

(ii) **Activos no financieros**

Los valores según libros de los activos no financieros del Grupo (excluyendo los inventarios), son revisados a la fecha de reporte, para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existe algún indicativo, entonces el importe recuperable del activo es estimado.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el menor grupo de activos que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor de uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor de uso se basa en el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados usando una tasa de interés de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener del activo o su unidad generadora de efectivo. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado consolidado de resultados.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(l) *Inventarios*

Los inventarios se encuentran medidos a su costo o valor neto de realización, el menor y se llevan de acuerdo a los métodos indicados a continuación:

<u>Inventario</u>	<u>Métodos</u>
- Unidades de viviendas terminadas	-Costos identificados de construcción y terrenos
- Costo de construcción en proceso	-Costos identificados de construcción en proceso
- Terrenos	-Costos de adquisición
- Materiales, equipos y repuestos	-Costos primeras entradas, primeras salidas
- Otros	-Costo promedio ponderado

Los inventarios incluyen todos los costos incurridos para llevarlos a su localización y condición actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, los costos por intereses de financiamientos asociados directamente con esos inventarios, son capitalizados como parte de los costos de urbanización hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta.

(m) *Bonos por pagar*

Los bonos emitidos están registrados a su valor amortizado, ajustado por los costos de emisión y primas recibidas, los cuales se amortizan durante la vida de los bonos. Cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado consolidado de resultados durante el período del financiamiento.

(n) *Provisiones*

Se reconoce una provisión si, como resultado de un evento pasado, el Grupo adquiere una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada confiablemente, y es probable que se requiera de una salida de beneficios económicos para liquidar la obligación.

(o) *Dividendos*

Los dividendos son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.

(p) *Reconocimiento de ingresos*

(i) *Ingreso por venta de unidades de vivienda*

El Grupo reconoce como ingresos, la venta de las unidades de viviendas sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes:

- La firma del contrato de compra-venta.
- Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda.
- El pago del abono inicial.
- Entrega de la unidad de vivienda.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(ii) Ingreso por alquileres

Los ingresos por alquileres de los inmuebles y equipo en arrendamiento son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de línea recta en el término del arrendamiento. Los incentivos de arrendamientos otorgados son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el término del arrendamiento.

(iii) Ingreso por venta de terrenos y lotes comerciales

Los ingresos por venta de terrenos y lotes comerciales son reconocidos cuando se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, una vez cumplido con los siguientes requisitos:

- La firma del contrato de compra-venta.
- Abono o cancelación.

(iv) Ingreso por venta de bienes y servicios

Los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos cuando se han transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, la recuperabilidad de la contraprestación es probable, los costos asociados y el posible rendimiento de los bienes pueden estimarse con fiabilidad, la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden netos de rendimientos, descuentos comerciales y descuentos por volumen.

La oportunidad de la transferencia de los riesgos y ventajas varía dependiendo de los términos individuales del acuerdo de venta.

Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.

(v) Ingreso por intereses de la financiera

Los intereses y comisiones descontados no ganados se acreditan a resultados durante la vida de los préstamos bajo el método de tasa de interés efectiva.

(q) *Gastos*

(i) Intereses por financiamiento

Los intereses incurridos sobre financiamientos adquiridos para la compra de terrenos o para la construcción son capitalizados como un componente de los inventarios de terrenos, o costos de construcción en proceso, durante la etapa de urbanización. La capitalización finaliza cuando los terrenos bajo desarrollo están disponibles para la venta. Los otros intereses son reconocidos como gastos financieros cuando se incurren.

(ii) Gastos de arrendamiento operacional

Los pagos hechos sobre arrendamientos operacionales son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de línea recta durante el término del arrendamiento. Los incentivos recibidos por arrendamientos son reconocidos como parte integral del gasto de arrendamiento durante el término de vigencia del mismo.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

El componente de gasto de intereses de los pagos por arrendamientos financieros se reconoce en los resultados utilizando el método de interés efectivo.

(r) *Impuesto sobre la renta*

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas reconocidas directamente en patrimonio u otros resultados integrales.

(i) *Impuesto corriente*

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan sólo si se cumplen ciertos criterios.

(ii) *Impuesto diferido*

El impuesto diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos, para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Las ganancias fiscales futuras se determinan con base a los planes de negocios para las subsidiarias individuales del Grupo y la reversión de las diferencias temporarias. Si el importe de las diferencias temporarias imponibles es insuficiente para reconocer un activo por impuesto diferido en su totalidad, se consideran las ganancias imponibles futuras, ajustadas por las reversiones de las diferencias temporarias existentes, con base en los planes de negocios para las subsidiarias individuales del Grupo. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados; esta reducción será objeto de reversión en la medida que sea probable que haya disponible suficiente ganancia fiscal.

En cada fecha de presentación, una entidad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Grupo espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan sólo si se cumple ciertos criterios.

(s) *Información de segmento*

Un segmento de operación es un componente del Grupo que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes del Grupo. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Ejecutivo Principal del Grupo para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible (véase nota 24).

Los resultados de los segmentos que se reportan al Ejecutivo Principal del Grupo incluyen elementos directamente atribuibles a un segmento, así como los que se pueden asignar de manera razonable. Los elementos no asignados comprenden principalmente los activos corporativos (principalmente de la Compañía matriz), los gastos de oficina central, impuesto sobre la renta y los activos y pasivos.

(t) *Utilidad neta por acción*

La utilidad neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(u) *Fondo de cesantía y prima de antigüedad*

De acuerdo con la legislación laboral vigente, a la terminación de todo contrato por tiempo indefinido, cualquiera que sea la causa de terminación, el trabajador tendrá derecho a recibir de su empleador una prima de antigüedad, a razón de una semana de salario por cada año de trabajo desde el inicio de la relación laboral.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,531,234 (Diciembre 2017: B/.1,425,993), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

A partir de la vigencia de la Ley No.44 del 12 de agosto de 1995, mediante la cual se hicieron reformas al Código de Trabajo, el Grupo inició la constitución de un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir, desde esa fecha en adelante, el pago de la prima por antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo. El Fondo de Cesantía se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,273,870 (Diciembre 2017: B/.1,978,896) para estos propósitos.

(v) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no vigentes*

Una serie de nuevas normas y modificaciones a las normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes nuevas normas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros.

**A. NIIF 9 Instrumentos Financieros**

La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras.

Esta norma reemplaza la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimientos y Medición*.

El Grupo ha completado la evaluación del impacto y análisis contable; y ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles; y los mismos han sido implementados al 1 de enero de 2018.

**i. Clasificación y medición – Activos financieros**

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRRCR). La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de inversiones mantenidas hasta su vencimiento, préstamos y partidas por cobrar e inversiones disponibles para la venta.

Un activo financiero es medido a costo amortizado y no a valor razonable con cambios en resultados si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales; y



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

2. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Un instrumento de deuda es medido a VRCOUI solo si cumple con ambas de las siguientes condiciones y no se encuentra clasificado como VRCCR:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al coleccionar (cobrar) flujos de efectivo contractuales y al vender activos financieros; y
2. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Bajo la NIIF 9, los derivados incluidos en los contratos en los que el anfitrión es un activo financiero en el ámbito de la norma nunca se bifurcan. En su lugar, el instrumento financiero híbrido en su conjunto se evalúa para su clasificación.

El Grupo ha realizado la evaluación de los nuevos requisitos de clasificación y sus efectos y fueron aplicados a partir del 1 de enero de 2018.

**ii. Deterioro de activos financieros**

La NIIF 9 reemplaza al modelo de "pérdidas incurridas" de la NIC 39 con un modelo de "pérdida de crédito esperada" (ECL) con una proyección hacia el futuro. Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre una base ponderada por probabilidad.

El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos al costo amortizado o FVOCI, excepto para las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Conforme a la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán en cualquiera de las siguientes bases:

- ECL de 12 meses: son ECLs que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del reporte; y
- ECL de por vida: son ECLs que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada del activo financiero.

La medición ECL de por vida se aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero en la fecha de reporte ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y si la medición ECL de 12 meses se aplica si no existe tal incremento. Una entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un bajo riesgo de crédito en la fecha de reporte, sin embargo, la medición ECL de por vida siempre se aplica para cuentas por cobrar y activos contractuales sin un componente financiero significativo.



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

El Grupo ha realizado la evaluación por pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles para los instrumentos bajo la nueva metodología de pérdidas esperadas de NIIF 9.

En los plazos fijos se determina su valor razonable por el costo amortizado.

En las inversiones en bonos y acciones se determina a VROUI y VRCCR.

Las cuentas por cobrar son evaluadas por el sistema de pérdida crediticia esperada (PSE).

**iii. Clasificación – Pasivos financieros**

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

El Grupo no ha designado ningún pasivo a VRCCR y no tiene intención de hacerlo. El Grupo ha realizado la evaluación para conocer si existe algún impacto material si se aplicaran los requerimientos de la NIIF 9 relacionados con la clasificación de los pasivos financieros al 1 de enero de 2018 y no es considerado significativo.

**iv. Contabilidad de coberturas**

Cuando aplica inicialmente la NIIF 9, el Grupo puede escoger como política contable seguir aplicando los requerimientos de contabilidad de coberturas de la NIC 39 en vez de los incluidos en la NIIF 9. Actualmente el Grupo no mantiene instrumentos de cobertura.

**v. Información a revelar**

La NIIF 9 requerirá nuevas revelaciones ampliadas, en particular respecto de la contabilidad de cobertura, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. El Grupo no ha realizado un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y si debe implementar los cambios en el sistema y los controles que cree serán necesarios para capturar los datos requeridos, estos cambios fueron implementados a partir del 1 de enero de 2018.

**vi. Transición**

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente. El Grupo ha evaluado si se generarán cambios en sus políticas contables derivados de la adopción de la NIIF 9.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**B. NIIF 15 *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes***

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuando se reconocen y en que monto. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo las Normas NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

***i. Venta de Bienes***

El Grupo efectúa la venta de unidades de viviendas, de terreno y de lotes comerciales.

Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocerán cuando el cliente obtenga el control de los bienes.

***ii. Prestación de servicios***

El Grupo efectúa la prestación de servicios relacionados con hotelería y restaurantes.

Bajo la NIIF 15, la contraprestación de servicios será distribuida a todos los servicios con base en sus precios de venta independientes. Los precios de venta independientes será determinados con base en los precios de lista en los que la Compañía vende los servicios en transacciones separadas.

El Grupo ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; y ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse en relación a la adopción de esta nueva norma.

***iii. Transición***

El Grupo adopta la Norma NIIF 15 usando el método del efecto acumulado, reconociendo el efecto de la aplicación de esta norma, si hubiere, en la fecha de aplicación inicial (es decir, 1 de enero de 2018). No hay un impacto significativo.

**C. NIIF 16 *Arrendamientos***

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamiento existentes incluyendo la NIC 17 *Arrendamientos*, la CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento*, las SIC-15 *Arrendamientos Operativos – Incentivos* y las SIC 27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*.

La Norma es efectiva para los periodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la Norma NIIF 16 o antes de esa fecha.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

El Grupo ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; y ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse en relación a la adopción de esta nueva norma.

*Transición*

El Grupo aplicará la NIIF 16, a partir del 1 de enero de 2019, utilizando el enfoque retrospectivo modificado. Este enfoque establece que el efecto acumulado de la adopción de la NIIF 16 se reconocerá como un ajuste al saldo inicial de las utilidades retenidas al 1 de enero de 2019, sin presentar información comparativa, por lo que no se re-expresará la información presentada para el año 2018.

*Evaluación del impacto*

El Grupo ha evaluado el impacto estimado que la aplicación inicial de la NIIF 16 tendrá en sus estados financieros consolidados, con base a sus contratos de arrendamientos operativos principalmente de sucursales.

El Grupo no espera que la adopción de la NIIF 16 afecte su capacidad para cumplir con las cláusulas contractuales de las obligaciones.

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene el Grupo, la adopción de esta norma podría ocasionar modificaciones en los estados financieros consolidados, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración,

**D. Otras normas**

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

- *Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2014-2016 – Modificaciones a la NIIF 1 y NIC 28.*
- *Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).*
- *Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a la NIC 40).*
- *Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28).*
- *CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.*
- *CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.*

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(4) Presentación de activos y pasivos**

A continuación se presentan los activos y pasivos ordenados atendiendo su liquidez.

Dentro del ciclo normal de operación de 12 meses sobre el cual se informa:

**Activos corrientes**

Efectivo y equivalente de efectivo	8,639,717	8,306,121
Depósitos a plazo fijo	17,250,856	12,970,006
Cuentas por cobrar clientes	13,093,116	14,683,166
Cuentas por cobrar hipotecas	525,261	849,802
Cuentas por cobrar personales	1,294,952	1,955,355
Cuentas por cobrar alquileres	475,368	494,598
Cuentas por cobrar relacionadas	215,409	371,490
Cuentas por cobrar varias	1,670,628	1,355,402
Menos: reservas para cuentas incobrables	(1,674,424)	(1,049,359)
Unidades de viviendas terminadas	27,482,372	19,280,344
Costos de construcción en proceso	65,608,422	77,372,333
Terrenos	4,497,465	3,882,938
Materiales, equipos y respuestos	4,083,305	3,567,205
Inventario de víveres y bebidas	245,536	213,382
Otros inventarios	424,621	388,109
Inversión en asociada	0	0
Otros activos	1,171,113	1,928,171
<b>Total activos corrientes</b>	<b>145,003,717</b>	<b>146,569,063</b>

**Pasivos corrientes**

Préstamos por pagar	36,568,625	48,613,591
Valores emitidos por pagar	12,036,729	11,689,674
Menos costos de emisión	(154,762)	(239,458)
Cuentas por pagar proveedores	4,149,480	6,431,807
Otras cuentas por pagar	4,352,919	3,654,564
Gastos acumulados por pagar	3,388,202	3,118,018
Ingresos diferidos	108,153	104,250
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	166,939	269,882
Depósitos de clientes	4,850,527	4,275,859
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	2,514,005	4,264,034
Impuesto sobre la renta por pagar	22,191	32,099
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>68,003,008</b>	<b>82,214,320</b>

**Activos no corrientes**

Cuentas por cobrar hipotecas	6,057,945	9,638,769
Cuentas por cobrar personales	5,769,727	456,407
Inversión en bonos y acciones	102,502,510	96,486,761
Inversiones en asociadas	0	2,155,920
Propiedades de inversión, neto	113,628,337	115,024,659
Equipos en arrendamiento, neto	1,344,099	2,611,559
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	47,687,581	50,435,326
Franquicia, neto de amortización	216,634	159,595
Otros activos	4,911,145	4,694,139
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>282,117,978</b>	<b>281,663,135</b>

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	13,979,558	11,324,183
Valores emitidos por pagar	37,196,652	47,599,517
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	<u>1,376,265</u>	<u>2,904,684</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<u><b>52,552,475</b></u>	<u><b>61,828,384</b></u>

**(5) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u><b>2018</b></u>	<u><b>2017</b></u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>5,352,364</u>	<u>2,182,543</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>66,657</u>	<u>419,670</u>
Equivalentes de efectivo: Banco General, S. A.	<u>0</u>	<u>1,980,654</u>
Depósitos a plazo fijo: Banco General, S. A.	<u>3,517,523</u>	<u>1,515,806</u>
Depósitos a plazo fijo: Banco Panamá, S. A.	<u>2,736,831</u>	<u>3,636,587</u>
Cuentas por cobrar:		
Agroganadera Río Caimito, S. A.	0	169,507
Guayacanes, S. A.	213,507	199,407
Otras	<u>1,902</u>	<u>2,576</u>
	<u>215,409</u>	<u>371,490</u>
Cuentas por pagar:		
Guayacanes, S. A.	<u>1,179</u>	<u>1,179</u>
Inversión en acciones:		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>83,750,933</u>	<u>77,215,229</u>
Grupo Centenario de Inversiones, S. A.	<u>14,173,177</u>	<u>13,882,669</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>14,193,738</u>	<u>12,989,562</u>
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	<u>519,007</u>	<u>405,020</u>
Dividendos ganados: Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>2,989,987</u>	<u>2,700,381</u>

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

Dividendos ganados: Grupo Centenario, S. A. 104,123 0

Los saldos por cobrar son principalmente por cargos de avances de obra y préstamos sin intereses y sin fecha de vencimiento definida.

**(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	8,639,717	6,325,467
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>0</u>	<u>1,980,654</u>
	<u>8,639,717</u>	<u>8,306,121</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.17,250,856 (Diciembre 2017: B/.12,970,006)

**(7) Costos de Construcción en Proceso**

Los costos de construcción en proceso por proyecto se presentan a continuación:

<u>Proyectos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ciudad del Lago	3,184,873	4,978,783
Vistas del Lago	1,444,491	14,821,676
Lago Emperador	8,173,454	8,449,311
Mallorca Park	1,713,111	1,708,480
Calas de Mayorca	717,359	463,407
Colinas del lago	0	22,762
Mirador del Lago	2,177,138	2,364,268
Quintas del Pacífico	0	656,196
Castilla Real	2,002,666	1,135,443
Palo Alto	0	92,751
Altos de Santa Rita	758,829	676,606
Santa Sofía	20,670,671	14,753,759
Las Sábanas	9,506,238	2,548,255
Verdemar	4,840,738	6,712,759

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

Pradera Azul	1,046,308	1,473,585
Verona	0	11,486,545
Montebello	5,703,571	119,292
Puerto del Mar	875,867	686,964
Otros proyectos	<u>2,793,108</u>	<u>4,221,491</u>
	<u>65,608,422</u>	<u>77,372,333</u>

**(8) Inversión en Bonos y Acciones**

La inversión en bonos y acciones se detalla como sigue:

Inversiones en acciones	102,360,991	96,316,514
Certificados de participación negociables	<u>141,519</u>	<u>170,247</u>
	<u>102,502,510</u>	<u>96,486,761</u>

**Inversiones en Acciones a Valor Razonable OUI**

Las inversiones en bonos y acciones a valor razonable OUI se detallan a continuación:

Empresa General de Inversiones, S A.	83,750,933
Corporación la Prensa, S. A.	259,218
BG Financial Group, Inc	2,566,886
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000
Grupo Melo, S. A.	465,935
Grupo Centenario de Inversiones, S. A.	14,173,177
Grupo APC	55,127
Panama Tourist Group, Inc.	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.	<u>979,515</u>
Total	<u>102,264,290</u>

**Inversiones en Bonos y Acciones a Valor Razonable con cambios en resultado**

Las inversiones en Bonos y Acciones a valor razonable con cambios en resultado se detalla a continuación:

Grupo Mundial Tenedora, S. A.	96,072
Certificado de participación negociables	<u>141,519</u>
Total	<u>238,221</u>

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(9) Inversión en Asociada**

El Grupo mantiene una inversión en la asociada Agrogranadera Río Caimito, S. A. y utiliza el método de participación en el patrimonio correspondiente al 50% para registrar dicha inversión.

<u>Inversión en asociada:</u>		
Al inicio del año	2,155,920	2,179,285
Ajustes	(787,090)	0
Menos:		
Pérdida neta de la asociada	<u>(1,368,830)</u>	<u>(23,365)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>2,155,920</u>

Efectivo el 31 de diciembre de 2007, la asociada Agrogranadera Río Caimito, S. A. vendió algunas fincas de su propiedad a la compañía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. Como resultado de esta transacción, el Grupo registra en sus libros el ingreso de la venta de los lotes en el período en que se ejecuta la venta. Durante el 2018, se registró a pérdida integral el saldo de la esta inversión.

**(10) Propiedades de Inversión, neto**

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	<u>2018</u>			<u>2017</u>		
	Galeras y locales			Galeras y locales		
<b>Costo</b>	<u>Terrenos</u>	<u>comerciales</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>comerciales</u>	<u>Total</u>
Al inicio del año	80,731,275	38,444,916	119,176,191	80,459,673	41,758,462	122,218,135
Adiciones	0	1,059,067	1,059,067	0	0	0
Ventas y descartes	0	0	0	0	(47,391)	(47,391)
Reclasificación	<u>(1,535,942)</u>	<u>0</u>	<u>(74,507)</u>	<u>271,602</u>	<u>(3,266,155)</u>	<u>(2,994,553)</u>
Al final del año	<u>79,195,333</u>	<u>39,503,983</u>	<u>118,699,316</u>	<u>80,731,275</u>	<u>38,444,916</u>	<u>119,176,191</u>
<b>Depreciación acumulada</b>						
Al inicio del año	0	4,151,532	4,151,532	0	6,626,932	6,626,932
Gasto del año	0	919,447	919,447	0	871,248	871,248
Ventas y descartes	0	0	0	0	(47,391)	(47,391)



**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(3,299,257)</u>	<u>(3,299,257)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>5,070,979</u>	<u>5,070,979</u>	<u>0</u>	<u>4,151,532</u>	<u>4,151,532</u>
<b>Saldos netos</b>						
Al final del año	<u>79,195,333</u>	<u>34,433,004</u>	<u>113,628,337</u>	<u>80,731,275</u>	<u>34,293,384</u>	<u>115,024,659</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio.

El valor razonable revelado de las propiedades de inversión fue determinado por evaluadores internos, los cuales proveen un valor razonable sobre la inversión del Grupo anualmente.

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, personal técnico y evaluadores han determinado que, con base a los valores de mercado como referencia de dichos lotes y mejoras, al 31 de diciembre de 2017, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/.142,687,210.

**(11) Equipo en Arrendamiento, Neto**

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Costo</b>		
Al inicio del año	15,404,844	17,872,091
Adiciones	0	306,444
Ventas y descartes	(1,338,852)	(2,773,691)
Reclasificación	<u>76,495</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>14,142,487</u>	<u>15,404,844</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Al inicio del año	12,793,285	13,885,963
Gasto del año	1,335,324	1,645,229
Ventas y descartes	<u>(1,330,221)</u>	<u>(2,737,907)</u>
Al final del año	<u>12,798,388</u>	<u>12,793,285</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>1,344,099</u>	<u>2,611,559</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el gasto de depreciación del equipo en arrendamiento fue cargado al rubro de costo de ventas en el estado consolidado de resultados.

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(12) Inmuebles, Mobiliarios y Equipos, Neto**

Los inmuebles, mobiliarios y equipos se detallan de la siguiente manera:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de restaurante</u>	<u>Mobiliarios y otros</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>							
Al 1 de enero de 2017	9,267,537	42,092,343	343,095	34,862,423	10,405,294	6,209,342	103,180,034
Adiciones	0	237,476	3,020,000	2,010,944	208,168	212,149	5,688,737
Ventas y descartes	0	0	0	(2,473,238)	(14,366)	(26,590)	(2,514,194)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(130,839)</u>	<u>(102,916)</u>	<u>0</u>	<u>(727)</u>	<u>(29,261)</u>	<u>(263,743)</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>9,267,537</u>	<u>42,198,980</u>	<u>3,260,179</u>	<u>34,400,129</u>	<u>10,598,369</u>	<u>6,365,640</u>	<u>106,090,834</u>
Al 1 de enero de 2018	9,267,537	42,198,980	3,260,179	34,400,129	10,598,369	6,365,640	106,090,834
Adiciones	0	959,591	109,544	785,322	834,218	327,744	3,016,419
Ventas y descartes	0	0	0	(1,655,786)	(1,426)	(24,697)	(1,681,909)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>2,297,910</u>	<u>(3,307,353)</u>	<u>(1,498,068)</u>	<u>699,934</u>	<u>290,302</u>	<u>(1,517,275)</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>9,267,537</u>	<u>45,456,481</u>	<u>62,370</u>	<u>32,031,597</u>	<u>12,131,095</u>	<u>6,958,989</u>	<u>105,908,069</u>
<b>Depreciación acumulada</b>							
Al 1 de enero de 2017	0	12,302,353	0	26,198,942	7,903,518	5,248,143	51,652,956
Gasto del año	0	1,510,586	0	3,738,237	906,991	345,655	6,501,469
Ventas y descartes	0	0	0	(2,468,638)	(13,527)	(24,865)	(2,507,030)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>38,101</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(727)</u>	<u>(29,261)</u>	<u>8,113</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>0</u>	<u>13,851,040</u>	<u>0</u>	<u>27,468,541</u>	<u>8,796,255</u>	<u>5,539,672</u>	<u>55,655,508</u>
Al 1 de enero de 2018	0	13,851,040	0	27,468,541	8,796,255	5,539,672	55,655,508
Gasto del año	0	1,576,868	0	3,057,818	927,672	386,508	5,948,866
Ventas y descartes	0	0	0	(1,624,129)	(1,426)	(23,185)	(1,648,740)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(8,780)</u>	<u>0</u>	<u>(1,760,772)</u>	<u>15,804</u>	<u>18,602</u>	<u>(1,735,146)</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>0</u>	<u>15,419,128</u>	<u>0</u>	<u>27,141,458</u>	<u>9,738,305</u>	<u>5,921,597</u>	<u>58,220,488</u>
<b>Valor neto en libros</b>							
Al 1 de enero de 2017	<u>9,267,537</u>	<u>29,789,990</u>	<u>343,095</u>	<u>8,663,481</u>	<u>2,501,776</u>	<u>961,199</u>	<u>51,527,078</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>9,267,537</u>	<u>28,347,940</u>	<u>3,260,179</u>	<u>6,931,588</u>	<u>1,802,114</u>	<u>825,968</u>	<u>50,435,326</u>
Al 1 de enero de 2018	<u>9,267,537</u>	<u>28,347,940</u>	<u>3,260,179</u>	<u>6,931,588</u>	<u>1,802,114</u>	<u>825,968</u>	<u>50,435,326</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>9,267,537</u>	<u>30,037,353</u>	<u>62,370</u>	<u>4,890,139</u>	<u>2,392,790</u>	<u>1,037,392</u>	<u>47,687,581</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el gasto de depreciación por B/.5,948,866 (Diciembre 2017: B/.6,501,469), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.3,916,297 (Diciembre 2017: B/.3,580,163) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.2,032,569 (Diciembre 2017: B/.2,921,306).

Véanse las garantías otorgadas en las notas 15.

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

El Grupo reclasificó parte de sus inmuebles, mobiliarios y equipos al rubro de inventarios de equipos y equipo en arrendamientos.

**(13) Franquicias, Neto**

Los costos de las franquicias T.G.I. Friday's y Country Inn & Suites By Carlson, se presentan de la siguiente manera:

	<u>Costo</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Valor neto en libros</u>
Saldo al 1 de enero de 2017	975,000	(793,999)	181,001
Amortización	<u>0</u>	<u>(21,406)</u>	<u>(21,406)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	975,000	(815,405)	159,595
Amortización	<u>80,000</u>	<u>(22,961)</u>	<u>57,039</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>1,055,000</u>	<u>(838,366)</u>	<u>216,634</u>

**(14) Otros Activos**

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos pagados por adelantado	1,851,048	1,844,963
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,171,113	1,928,171
Depósitos en garantía	786,227	870,280
Fondo de cesantía	<u>2,273,870</u>	<u>1,978,896</u>
	<u>6,082,258</u>	<u>6,622,310</u>

El fondo de cesantía respalda la obligación por la prima de antigüedad de servicio de los trabajadores.

**(15) Préstamos y Valores Comerciales Rotativos por Pagar**

Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se presentan de la siguiente manera:

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

	<u>2018</u>			<u>2017</u>		
	Vencimiento de un año	Vencimiento de más de un año	Total	Vencimiento de un año	Vencimiento de más de un año	Total
<b>Préstamos comerciales</b>						
Banco de América Central-Panamá	900,000	0	900,000	15,420,000	0	15,420,000
Banesco	0	0	0	800,000	0	800,000
Banco Nacional	946,712	8,283,733	9,230,445	236,678	9,230,446	9,467,124
Banco General, S. A.	697,913	5,695,825	6,393,738	697,913	2,093,737	2,791,650
Banistmo, S. A.	<u>2,597,000</u>	<u>0</u>	<u>2,597,000</u>	<u>8,278,000</u>	<u>0</u>	<u>8,278,000</u>
<b>Total préstamos comerciales</b>	<u>5,141,625</u>	<u>13,979,558</u>	<u>19,121,183</u>	<u>25,432,591</u>	<u>11,324,183</u>	<u>36,756,774</u>
<b>Valores comerciales rotativos</b>						
VCNs públicos	14,427,000	0	14,427,000	14,081,000	0	14,081,000
Banco Aliado, S. A.	3,200,000	0	3,200,000	700,000	0	700,000
Towerbank	0	0	0	1,000,000	0	1,000,000
Banesco	3,000,000	0	3,000,000	0	0	0
Banco General, S. A.	7,800,000	0	7,800,000	4,400,000	0	4,400,000
Banco de América Central-Panamá	3,000,000	0	3,000,000	0	0	0
Banistmo, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>
<b>Total valores comerciales rotativos</b>	<u>31,427,000</u>	<u>0</u>	<u>31,427,000</u>	<u>23,181,000</u>	<u>0</u>	<u>23,181,000</u>
	<u>36,568,625</u>	<u>13,979,558</u>	<u>50,548,183</u>	<u>48,613,591</u>	<u>11,324,183</u>	<u>59,937,774</u>

**Préstamos comerciales:**

El Grupo mantenía líneas de crédito para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento leasing y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pago de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimiento en el año 2019 hasta 2028 (2018: 2017 hasta 2020) e intereses anuales que fluctúan entre el 4% hasta 6.12% (2017: 3.75% hasta 5.23%).

**Valores comerciales rotativos:**

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 3% hasta 5.75% (Diciembre 2017: 2.9% hasta 5%).

**(16) Bonos por Pagar**

El Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2012, 2011, 2010, 2007, 2006. Estas se describen de la siguiente manera:

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

	Tasa de <u>interés</u>	Valor <u>total autorizado</u>	Saldo de los valores emitidos y en poder <u>de terceros</u>	
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Fija y variable Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	18,193,842	20,872,414
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Fija y variable Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	4,722,222	5,833,333
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Fija o variable	20,000,000	12,749,733	15,429,518
<u>Emisión pública 2007 (Resolución CNV316-07)</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2019, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años.	Libor tres meses + 2.50%	40,000,000	3,248,700	6,497,400
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta dos años.	Fija o variable Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u> <u>127,000,000</u>	<u>10,318,884</u> <u>49,233,381</u>	<u>10,656,526</u> <u>59,289,191</u>
Desglose: Vencimientos a un año			12,036,729	11,689,674
Vencimientos a más de un año			<u>37,196,652</u>	<u>47,599,517</u>
			<u>49,233,381</u>	<u>59,289,191</u>

Las características principales de los bonos de ofertas públicas según resoluciones SMV 277-12 del 14 de agosto de 2012, CNV 35-11 del 8 de febrero de 2011, CNV 495-10 del 26 de noviembre de 2010, CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007 y CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006, tal como fueron aprobadas por la Superintendencia del Mercado de Valores se resumen a continuación:

**Emisión 2012**

(a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000). El valor nominal de esta emisión representa el 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas a cada día de pago de interés durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar.

- (b) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (d) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consista en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**Emisión 2011**

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados, sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y sus múltiplos en una sola serie. Toda vez que la colocación se hará a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (LatinClear), el Emisor le hace entrega en custodia al Agente de Pago, Registro y Transferencia, y éste así lo acepta, un bono global o macrotítulo por la totalidad de la emisión, es decir, por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual ha sido emitido a nombre de LatinClear y se encuentre debidamente firmado por los representantes autorizados del Emisor. Con relación a la emisión y registro de los Bonos, la Junta Directiva del Emisor, autorizó la consignación de los mismos a través de LatinClear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir bonos globales o macrotítulos a favor de dicha central de valores, y en dicho caso, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o derechos bursátiles correspondientes, estará sujeto a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de la central de custodia en la cual haya sido consignado el bono global. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la Fecha de Oferta, es decir el 16 de febrero de 2023. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de tres (3) años, posteriores a la Fecha de Oferta. Los Bonos durante los primeros tres (3) años a partir de la Fecha de Oferta devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer aniversario de la Fecha de Oferta, los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor (3) meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6.0%. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de establecer una tasa de interés máxima a esta emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fiaidores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal bien son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:
1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
  2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
  3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.

**Emisión 2010**

- (a) Los Bonos Rotativos se emitirán de forma nominativa bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos Rotativos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Veinte Millones de balboas (B/.20,000,000). A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos Rotativos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos Rotativos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades. Los Bonos Rotativos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono Rotativo le sea emitido a su nombre en forma física e individual.

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada día de pago de interés. En caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa variable se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar. La fecha de oferta, el plazo, la tasa de interés, el vencimiento, y el monto de cada serie de Bonos Rotativos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de emisión respectiva.



## UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

- (b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberán cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.

#### Emisión 2007

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos (en adelante el "Bono" o los "Bonos"). Los Bonos serán emitidos en uno o más macrotítulos o títulos globales, emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S. A. (LatinClear) para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear. Los Bonos Corporativos por la suma de Cuarenta Millones de balboas (B/.40,000,000) emitidos en una sola serie, serán emitidos paulatinamente según lo requiera el Emisor. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la fecha de oferta, es decir el 17 de diciembre de 2019. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos (2) años, posterior a la fecha de oferta. Los Bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a LIBOR tres (3) meses más un margen de 2.5%. Esta será revisable trimestralmente cada día de pago hasta la fecha de vencimiento de la emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Distribuidores Consolidados, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc, en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de ésta emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, una vez transcurridos tres (3) años a partir de la fecha de oferta, en cualquier día de pago con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, a un precio de 100% del valor nominal.

**Emisión 2006**

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/.12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrá emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. Los Bonos devengarán una tasa variable de interés anual equivalente a la suma resultante de la Tasa "LIBOR" para períodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual.
- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.

**(17) Cuentas por Pagar a Proveedores**

Las cuentas por pagar a proveedores por actividad se detallan de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Viviendas	2,671,978	4,753,726
Hotelería	308,141	440,957
Equipos	237,437	151,896
Restaurantes	767,084	811,028
Alquileres	163,217	274,200
Financiera	<u>1,623</u>	<u>0</u>
	<u>4,149,480</u>	<u>6,431,807</u>

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(18) Unidades de Vivienda Terminadas**

El inventario de viviendas terminadas y locales comerciales se detalla a continuación:

<u>Proyectos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Mirador del Lago	1,605,711	1,333,556
Quintas del Pacífico	0	202,838
Fuentes de Mallorca 2	0	647,259
Colinas del Lago	83,784	1,431,331
Lago Emperador	3,567,585	2,017,377
Marazul	37,789	37,789
Lago del Norte	0	113,834
Vistas del Lago	10,867,231	7,624,339
Palo Alto	54,898	508,746
Verona	908,254	2,970,635
Verdemar	4,851,226	2,392,640
Santa Sofía	<u>5,505,894</u>	<u>0</u>
	<u>27,482,372</u>	<u>19,280,344</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,850,527 (Diciembre 2017: B/.4,275,859). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

**(19) Obligaciones Bajo Arrendamiento Financiero**

El Grupo mantiene contratos de arrendamiento financiero por la adquisición de equipos, con términos de contratación generales de 36 y 60 meses. Estos equipos y sus correspondientes depreciaciones acumuladas, están incluidos en los siguientes rubros de los estados financieros consolidados (nota 11):

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

	<u>2018</u>			<u>2017</u>		
	Equipo en arrendamiento, <u>neto</u>	Inmueble, mobiliario y equipo, <u>neto</u>	<u>Total</u>	Equipo en arrendamiento, <u>neto</u>	Inmueble, mobiliario y equipo, <u>neto</u>	<u>Total</u>
Equipo pesado	4,500,394	9,318,760	13,819,154	5,775,966	10,532,732	16,308,698
Equipo rodante	0	747,351	747,351	0	1,300,769	1,300,769
Equipos menores	<u>0</u>	<u>130,946</u>	<u>130,946</u>	<u>0</u>	<u>130,946</u>	<u>130,946</u>
	4,500,394	10,197,057	14,697,451	5,775,966	11,964,447	17,740,413
Menos depreciación acumulada	<u>3,025,515</u>	<u>5,884,853</u>	<u>8,910,368</u>	<u>3,056,029</u>	<u>6,522,318</u>	<u>9,578,347</u>
	<u>1,474,879</u>	<u>4,312,204</u>	<u>5,787,083</u>	<u>2,719,937</u>	<u>5,442,129</u>	<u>8,162,066</u>

El valor presente de los pagos mínimos futuros durante los años de duración de estos contratos de arrendamiento financiero, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Años terminados		
Menos de un año	2,649,956	4,553,342
Entre uno y dos años	1,151,485	2,196,544
Entre dos y tres años	289,429	706,736
Entre tres y cuatro	<u>0</u>	<u>70,089</u>
Sub-total	4,090,870	7,526,711
Menos cargos financieros	<u>(200,600)</u>	<u>(357,993)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>3,890,270</u>	<u>7,168,718</u>
Menos: porción corriente de la obligación financiera	<u>2,514,005</u>	<u>4,264,034</u>
Obligaciones bajo arrendamientos financieros excluyendo la porción corriente	<u>1,376,265</u>	<u>2,904,684</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4% y 6% (2017: 4.25% y 6.12%).

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(20) Gastos de Ventas, Generales y Administrativos**

Los gastos de ventas, generales y administrativos incluidos en el estado consolidado de resultados, se detallan de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos de personal (nota 21)	8,784,018	8,859,410
Depreciación (nota 10 y 12)	2,952,016	2,926,706
Publicidad y promociones	1,473,194	1,652,957
Servicios públicos	1,478,225	1,481,626
Reparaciones y mantenimiento	1,946,184	1,828,941
Gastos bancarios	307,825	228,523
Alquileres	347,097	340,223
Gastos legales y notariales	1,673,401	1,373,948
Impuestos	2,009,205	2,048,673
Seguridad	740,008	692,719
Seguros	156,558	152,690
Servicios profesionales	1,471,526	1,350,080
Gastos de oficina	186,661	190,981
Gastos de viaje y viáticos	294,139	332,474
Provisión para posibles cuentas y préstamos incobrables (nota 27)	170,504	209,201
Comisión de tarjetas	96,154	117,715
Cuotas y suscripciones	49,093	50,305
Donaciones	248,178	337,895
Atenciones y cortesías	189,429	108,653
Gastos de manejo	74,512	82,097
Decoraciones	15,416	126,921
Capacitación y entrenamiento	107,583	77,496
Combustible y lubricantes	125,503	145,127
Otras	<u>1,656,782</u>	<u>1,835,981</u>
	<u>26,553,211</u>	<u>26,551,342</u>

**(21) Gastos de Personal**

Los gastos de personal incluidos en el estado consolidado de resultados, se detallan de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Salarios	13,238,397	12,266,559
Décimo tercer mes	1,212,090	1,150,824
Vacaciones	1,317,271	1,203,414

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Gastos de representación	720,915	644,370
Participación y otros incentivos	1,256,089	1,339,918
Comisiones	93,848	63,256
Seguro social	2,122,533	1,890,902
Prima de antigüedad	273,618	286,951
Seguro de vida y hospitalización	343,318	251,072
Otras	<u>1,348,232</u>	<u>1,380,269</u>
	<u>21,926,311</u>	<u>20,477,535</u>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018 el Grupo mantenía 1,163 empleados permanentes (2017: 1,180).

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el gasto de personal por B/.21,926,311 (2017: B/.20,477,535) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.13,142,293 (2017: B/.11,618,125) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.8,784,018 (2017: B/.8,859,410).

*Plan de Opción de Compra de Acciones*

Efectivo el 24 de julio de 2012, el Grupo celebra un contrato de fideicomiso con BG Trust, Inc., en la cual se establece un plan de reconocimiento para ejecutivos clave de las compañías del Grupo UNESA denominado "Plan de Participación de Acciones", que consiste en el otorgamiento de un derecho a recibir acciones comunes del Grupo cumplidos cinco (5) años contados a partir de la fecha del otorgamiento de este derecho, siempre y cuando el ejecutivo mantenga su relación laboral con el Grupo UNESA. La decisión de otorgar este derecho fue aprobada por el Comité Corporativo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantenía transferido a BG Trust, Inc. 10,325 (2017: 17,610) las acciones asignadas a los ejecutivos bajo el referido Plan y que se mantienen incluidas dentro de las acciones en tesorería y que ambas representan 38,962 (2017: 46,247 ) acciones por un valor de B/.550,791, a fin de que las mismas sean custodiadas y posteriormente sean entregadas a los ejecutivos, cumplido el plazo antes señalado.

**(22) Otros ingresos operacionales**

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros ingresos	<u>957,430</u>	<u>844,926</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los otros ingresos operacionales corresponden a ingresos propios de las operaciones y que se generan distintas a los demás ingresos. En el periodo 2018 se registraron ingresos por venta de acciones por el monto de B/.422,246 y una

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

indemnización por uso de terreno por el monto de B/. 278,540; y en el periodo 2017 hubo ventas extraordinarias de locales comerciales e inmuebles con una utilidad de B/.496,447

**(23) Impuestos**

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Además, los registros del Grupo pueden estar sujetos a exámenes por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la ley del impuesto de timbres, del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios de (ITBMS) y del impuesto selectivo al consumo (ISC).

Mediante la Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 en la cual se modifica la tarifa general del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicable a las personas jurídicas a una tasa de 25%.

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicable para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos DGI que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional.

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108, se publicó la Ley 52 del 28 de agosto de 2012, que reforma el Código Fiscal y restablece el sistema anterior que había sido derogado con la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, teniendo las compañías del Grupo que pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del período anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre.

Mediante la Ley 28 de 8 de mayo de 2012, se establece el pago del impuesto sobre la renta basado en una tarifa, si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, basado en ciertos requerimientos.

Precio de Transferencia

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2018, la Compañía no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, la Compañía no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente al período fiscal 2018.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se determinó de conformidad con el método de tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

Las subsidiarias Caribbean Franchise Development Corp., Equipo Coamco, S. A. y Constructora San Lorenzo, S. A. y Hoteles del Caribe, S. A., solicitaron a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2018 según el método tradicional. No obstante a lo anterior, el hecho de que la DGI reciba la solicitud de no aplicación del CAIR, no implica la aceptación de la solicitud por parte de las subsidiarias. Todas las solicitudes de no aplicación del CAIR para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aceptadas por la Dirección General de Ingresos con sus respectivas resoluciones con fechas de septiembre de 2018, por lo cual se concede autorización para determinar el impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional para el periodo 2017.

La DGI tiene un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración jurada de rentas, para pronunciarse sobre la solicitud de no aplicación del CAIR presentada por la sociedad. Vencido este plazo sin que se haya expedido un acto administrativo relacionado con la solicitud y por lo tanto, el impuesto sobre la renta por pagar al Tesoro Nacional será en definitiva, aquel determinado de acuerdo con el método tradicional. En caso de no ser aceptada la solicitud, la sociedad podrá acogerse al procedimiento administrativo en materia fiscal e interponer los recursos legales que corresponda y no será hasta agotado estos que la sociedad tendría que pagar el impuesto sobre la renta conforme al cálculo de CAIR.

**Otros impuestos**

Además, los registros de algunas de las compañías están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la ley del impuesto de timbres y del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).





**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(24) Información por Segmentos**

El Grupo tiene segmentos reportables, como se describe a continuación, que son unidades estratégicas de negocios del Grupo. Las unidades estratégicas de negocio ofrecen diferentes productos y servicios, y se gestionan por separado debido a que requieren de diferentes tecnologías y estrategias de comercialización. Para cada una de las unidades estratégicas de negocios, el Ejecutivo Principal del Grupo examina los informes de gestión interna, por lo menos trimestralmente.

El siguiente resumen describe las operaciones de cada segmento sobre el que debe informarse:

<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>	<u>Operaciones</u>
Viviendas	Lo constituye el desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social y la venta de inmuebles comerciales.
Equipos	Lo constituye principalmente la venta y alquiler de equipo de construcción.
Hoteles	Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.
Restaurante	Lo constituye el negocio de restaurantes que opera bajo la franquicia T.G.I.-Friday's.
Locales comerciales	Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana.
Zona procesadora	Lo constituye el alquiler de bodegas dentro de la Zona Procesadora para la Exportación-Panexport.
Financiera	Lo constituye el otorgamiento de préstamos de consumo, principalmente del sector privado, gubernamental y jubilados.
Otras operaciones	Se incluyen dentro de esta categoría los gastos e ingresos y otros ingresos relacionados a actividades secundarias que no representan componentes importantes dentro del giro de los negocios del Grupo.

El rendimiento se mide basado en la utilidad antes de impuesto sobre la renta del segmento, como se incluye en los informes de gestión internos, que son revisados por el Ejecutivo Principal del Grupo. La utilidad del segmento se utiliza para medir el desempeño, ya que la Administración considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de ciertos segmentos en relación con otras entidades que operan en estas industrias.

La información sobre los resultados de cada segmento reportable se incluye a continuación (cifras en miles de B/. '000).

# UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En miles de Balboas)

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		ZONA PROCESADORA		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ventas de bienes y servicios	123,219	91,211	17,480	15,975	3,707	6,552	6,809	7,876	0	0	0	0	0	0	48	53	151,263	121,667
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	3,228	3,022	1,901	1,835	0	0	0	0	5,128	4,857
Ingresos ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,238	2,020	0	0	2,238	2,020
<b>Total ingresos</b>	<b>123,219</b>	<b>91,211</b>	<b>17,480</b>	<b>15,975</b>	<b>3,707</b>	<b>6,552</b>	<b>6,809</b>	<b>7,876</b>	<b>3,228</b>	<b>3,022</b>	<b>1,901</b>	<b>1,835</b>	<b>2,238</b>	<b>2,020</b>	<b>48</b>	<b>53</b>	<b>158,629</b>	<b>128,544</b>
Costo de las ventas	81,109	55,110	14,409	12,954	1,804	3,854	2,643	2,787	0	0	0	0	0	0	123	90	100,088	74,794
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	1,439	1,272	461	458	0	0	0	0	1,900	1,731
Costo de actividad de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,084	1,015	0	0	1,084	1,015
<b>Total costos</b>	<b>81,109</b>	<b>55,110</b>	<b>14,409</b>	<b>12,954</b>	<b>1,804</b>	<b>3,854</b>	<b>2,643</b>	<b>2,787</b>	<b>1,439</b>	<b>1,272</b>	<b>461</b>	<b>458</b>	<b>1,084</b>	<b>1,015</b>	<b>123</b>	<b>90</b>	<b>103,071</b>	<b>77,540</b>
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	42,110	36,101	3,071	3,021	1,904	2,699	4,166	5,089	1,789	1,750	1,440	1,377	1,154	1,006	(75)	(38)	55,558	51,005
% de costo sobre ventas	66%	60%	82%	81%	49%	59%	39%	35%	45%	42%	24%	25%	48%	50%	257%	171%	65%	60%
<b>Otros ingresos (egresos) operacionales</b>	<b>405</b>	<b>437</b>	<b>(0)</b>	<b>(2)</b>	<b>14</b>	<b>28</b>	<b>(6)</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>186</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>117</b>	<b>175</b>	<b>425</b>	<b>(1)</b>	<b>957</b>	<b>845</b>
Gastos de vtas., generales y admivos.	9,051	8,530	2,059	1,789	2,148	2,878	6,939	6,846	419	447	45	106	560	528	107	85	21,327	21,208
Distribución de gastos corporativos	3,708	3,792	384	393	303	310	240	245	202	206	82	84	307	314	0	0	5,226	5,344
	12,759	12,321	2,443	2,182	2,451	3,188	7,179	7,091	620	653	127	190	867	842	107	85	26,553	26,551
Utilidad en operaciones	29,756	24,216	628	837	(533)	(461)	(3,019)	(1,986)	1,171	1,284	1,313	1,192	404	339	243	(123)	29,963	25,298
Costos de financiamiento, neto:																		
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	107	76	56	46	0	0	0	0	0	2	38	42	195	159	0	0	396	325
Intereses pagados en financiamientos	(440)	(529)	(255)	(267)	(293)	(399)	(1,012)	(821)	(400)	(436)	(66)	(86)	0	0	0	0	(2,467)	(2,538)
Amortización de costos de emisión de bonos	(275)	(284)	(1)	(0)	0	0	0	0	(2)	(2)	(1)	(1)	0	0	0	0	(279)	(287)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	3,484	2,865	3,490	2,865
<b>Total de otros costos financieros, neto</b>	<b>(608)</b>	<b>(736)</b>	<b>(200)</b>	<b>(221)</b>	<b>(293)</b>	<b>(399)</b>	<b>(1,012)</b>	<b>(821)</b>	<b>(402)</b>	<b>(436)</b>	<b>(29)</b>	<b>(45)</b>	<b>201</b>	<b>159</b>	<b>3,484</b>	<b>2,865</b>	<b>1,141</b>	<b>365</b>
Participación patrimonial en asociadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	118	0	118
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	29,148	23,480	428	616	(826)	(860)	(4,031)	(2,807)	769	848	1,284	1,147	605	498	3,727	2,860	31,103	25,781
Impuesto sobre la renta, estimado	2,617	2,207	72	78	28	48	0	2	269	276	0	0	61	30	0	0	3,047	2,640
Diferido	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
	2,617	2,249	72	78	28	48	0	2	269	276	0	0	61	30	0	0	3,047	2,683
Utilidad neta	26,531	21,231	356	538	(855)	(908)	(4,031)	(2,809)	499	572	1,284	1,147	544	468	3,727	2,860	28,056	23,099
<b>Total activos</b>	<b>311,905</b>	<b>315,299</b>	<b>18,348</b>	<b>18,838</b>	<b>7,454</b>	<b>10,099</b>	<b>26,678</b>	<b>26,420</b>	<b>32,823</b>	<b>29,014</b>	<b>7,843</b>	<b>7,919</b>	<b>21,294</b>	<b>20,353</b>	<b>777</b>	<b>290</b>	<b>427,122</b>	<b>428,232</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>75,697</b>	<b>95,940</b>	<b>5,607</b>	<b>7,159</b>	<b>9,058</b>	<b>11,931</b>	<b>20,758</b>	<b>18,155</b>	<b>6,757</b>	<b>8,004</b>	<b>1,396</b>	<b>1,661</b>	<b>1,271</b>	<b>1,175</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>120,555</b>	<b>144,043</b>

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(25) Compromisos y Contingencias**

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue notificada de una demanda, por la suma de B/.5,000,000 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Development, S. A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalo, por supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de viviendas. Este proceso está pendiente de admisión de pruebas en el Juzgado Cuarto del Circuito Civil. Basado en la información provista por los asesores legales, el caso fue fallado en contra de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., no obstante, en la opinión de los abogados la demanda instaurada no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que la Compañía actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Development, S. A., por el uso indebido de una marca.

**(26) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables**

Algunas de las actividades que desarrolla el Grupo cuentan con incentivos, en cuanto al pago de algunos tributos y el impuesto sobre la renta.

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors, Ltd. se fundamentan en la Ley No.8 del 14 de junio de 1994, reglamentada por el Decreto Ejecutivo 73 de 1995, modificada por el Decreto Ley 4 de 1998, por la cual se promueven las actividades turísticas en la República de Panamá, y por la Resolución de Gabinete No.34 de 28 de abril de 2004, "por la cual se declaran Zona de Desarrollo Turístico de Interés Nacional", entre otras, el área de la Calzada de Amador. Los incentivos y beneficios incluyen las siguientes exoneraciones: por 20 años del pago del impuesto de inmuebles sobre el terreno que se utilice en la actividad turística, siempre que el derecho sea aplicable; por 15 años el pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística; por 20 años el pago del impuesto de importación, así como el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) que recaigan sobre los materiales, accesorios, mobiliarios, equipos y repuestos que se utilicen en el establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en cantidad y calidad suficientes.

Inmobiliaria Sucasa, S. A. desarrolla la actividad de alquiler de galeras a través de Panexport, Zona Procesadora para la Exportación, la cual se encuentra exonerada del pago de todo tipo de impuestos, directos e indirectos, según Ley 25 de 1992 que crea las Zonas Procesadora para la Exportación. Con la aprobación de la Ley 32 de 5 de abril de 2011, se establece un régimen especial, integral, y simplificado para el establecimiento y operación de Zonas Francas.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(27) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros**

*(a) Clasificación contable y valor razonable*

El valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo, las cuentas por cobrar, depósitos recibidos de cliente se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo, las cuentas por cobrar, depósitos recibidos de cliente se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

*(b) Gestión de riesgo financiero*

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre las exposiciones del Grupo a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos del Grupo, las políticas y procedimientos para medir y manejar el riesgo y la administración del capital del Grupo.

**(i) Marco de administración de riesgos**

La Junta Directiva es responsable de establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo del Grupo. La Junta Directiva, la cual es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de los riesgos del Grupo.

Las políticas de administración de riesgos del Grupo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Grupo, para fijar los límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades del Grupo. El Grupo, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva del Grupo supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo del Grupo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos enfrentados por el Grupo.

**(ii) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales. Este riesgo se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar.

# UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

La exposición del Grupo al riesgo de crédito está influenciada principalmente por las características individuales de cada cliente.

La Administración ha establecido una política de crédito en que cada nuevo cliente requiere un análisis individual de solvencia antes de que el Grupo le haya ofrecido los términos y condiciones de pagos y entrega. El examen del Grupo incluye calificaciones externas, cuando estén disponibles, y en algunos casos, referencias bancarias. Se establecen límites de compras para cada cliente, lo que representa el importe máximo abierto sin necesidad de aprobación de la Junta de Directores, estos límites se revisan trimestralmente. Los clientes que no cumplan con la solvencia de referencia del Grupo pueden realizar transacciones con el Grupo sólo sobre una base de prepago.

En el seguimiento del riesgo de crédito de los clientes, los clientes son agrupados según sus características de crédito, incluyendo si es una persona natural o jurídica, si son al por mayor, lugar de venta o si el cliente es el usuario final, el envejecimiento de perfil, la madurez y la existencia de anteriores dificultades financieras. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se refieren principalmente a los clientes de viviendas del Grupo. Los clientes que se clasifica como de "alto riesgo" se colocan en una lista de clientes restringido y son monitoreados por la Administración y las ventas futuras se hacen sobre una base de prepago.

Las ventas están sujetas a una cláusula de título de propiedad, de forma tal que en caso de impago el Grupo pueda tener un reclamo seguro. El Grupo no requiere garantías a las cuentas por cobrar comerciales ni otras por cobrar.

El Grupo establece una provisión para deterioro que representa su estimación de las pérdidas sufridas en relación con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Los principales componentes de esta provisión es un componente específico de pérdida que se refiere a las exposiciones significativas de forma individual.

Las cuentas por cobrar clientes se detallan de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	13,093,116	14,683,166
Hipotecas	6,583,206	6,255,319
Préstamos personales	<u>7,064,679</u>	<u>6,645,014</u>
	<u>26,741,001</u>	<u>27,583,499</u>

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Las cuentas por cobrar a clientes, hipotecas por cobrar y préstamos por cobrar neto, segregados por actividad se detallan de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Viviendas	10,511,800	11,790,376
Financiera	13,647,885	12,900,333
Hotelería	481,202	495,229
Equipos	2,084,831	2,364,843
Otros	<u>15,283</u>	<u>32,718</u>
	<u>26,741,001</u>	<u>27,583,499</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas terminadas representan saldos provenientes de casas entregadas que cumplen con los requisitos establecidos en la nota 3 (p), por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida que los bancos efectúan los desembolsos de los respectivos préstamos hipotecarios de sus clientes.

El movimiento de la provisión para posibles cuentas y préstamos incobrables se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	1,049,359	1,023,949
Provisión del año (nota 20)	170,504	209,201
Ajuste de reserva NIFF 9	703,142	0
Cargos contra la provisión	<u>(248,581)</u>	<u>(183,791)</u>
Saldo al final del año	<u>1,674,424</u>	<u>1,049,359</u>

La administración considera adecuado el saldo de la provisión para posibles cuentas y préstamos incobrables basada en la evaluación de la potencialidad de cobro de la cartera. Esta evaluación conlleva estimaciones importantes que son susceptibles a cambio.

**(iii) Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo pueda experimentar dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del Grupo para el manejo de la liquidez es el de asegurarse, tanto como sea posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación del Grupo.

**Administración del riesgo de liquidez**

El Grupo se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. El Grupo mantiene líneas de crédito a corto plazo disponibles para ser utilizadas en caso de ser necesario. La Gerencia mantiene estricto control de los niveles de cuentas por cobrar e inventario a fin de mantener niveles de liquidez apropiados. Las inversiones en activos no corrientes se financian con aportes a capital, u obligaciones a mediano y largo plazo, con el fin de no afectar negativamente el capital de trabajo.

**(iv) Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, como las tasas de interés, precios de acciones, etc. afecten los ingresos del Grupo o el valor de sus posesiones en instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de los parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

**(28) Dividendos**

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

<b>Año terminado el 31 de diciembre :</b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
B/.1.67 por cada acción (2017: B/.1.99)	<u>9,464,557</u>	<u>11,249,810</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo mantenía 5,662,384 acciones emitidas y autorizadas. Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2018 fueron por B/.9,464,557 (2017: B/.11,249,810).

**(29) Utilidad por acción**

El cálculo de la utilidad por acción está basado en la utilidad neta correspondiente a los accionistas dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período, calculado como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Utilidad neta	28,055,803	23,098,567
Acciones en circulación	<u>5,623,422</u>	<u>5,616,137</u>
Utilidad básica por acción	<u>4.99</u>	<u>4.11</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad		Inmobiliaria	Subsidiarias	Constructora	Distribuidores	Constructora	Inversiones	Vacation	Desarrollo	Servicios	Rosa Panama	Equipos	Caribbean
				Unión Nacional de Empresas, S. A.	Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria												
Efectivo y equivalente de efectivo	8,639,717		8,639,717	513,828	2,279,508	3,121,188	0	0	55,658	0	1,126,048	1,764	635,510	0	0	235,749	670,464
Depósito a plazo fijo	17,250,856		17,250,856	17,250,856	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																	
Clientes	13,093,116		13,093,116	0	10,943,852	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,084,831	64,433
Hipotecas	6,583,206		6,583,206	0	0	0	0	0	0	0	6,583,206	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	7,064,679		7,064,679	0	0	0	0	0	0	0	7,064,679	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(73,101,526)	73,101,526	12,337,871	44,167,739	1,786,045	1,302,779	225,251	479,175	230,517	7,944,253	115,013	597	763,017	21,824	1,271,531	2,455,914
Alquileres	475,368		475,368	0	6,957	468,411	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compañías relacionadas	215,409	0	215,409	1,902	213,457	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Varios	1,670,628	(3,916,123)	5,586,751	4,226,937	1,193,285	6,546	14,245	2,387	8,236	120	111,863	0	0	259	0	8,471	14,402
	29,102,406	(77,017,649)	106,120,055	16,566,710	56,525,290	2,261,002	1,317,024	227,638	487,411	230,637	21,704,001	115,013	597	763,276	21,824	3,364,833	2,534,799
Menos reserva para cuentas incobrables	1,674,424	0	1,674,424		31,392	61,189	0	0	0	0	880,853	0	0	0	0	699,277	1,713
<b>Total de cuentas por cobrar, neto</b>	<b>27,427,982</b>	<b>(77,017,649)</b>	<b>104,445,631</b>	<b>16,566,710</b>	<b>56,493,898</b>	<b>2,199,813</b>	<b>1,317,024</b>	<b>227,638</b>	<b>487,411</b>	<b>230,637</b>	<b>20,823,148</b>	<b>115,013</b>	<b>597</b>	<b>763,276</b>	<b>21,824</b>	<b>2,665,556</b>	<b>2,533,086</b>
Inventarios:																	
Unidades de viviendas terminadas	27,482,372		27,482,372	0	27,482,372	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	65,608,422		65,608,422	0	64,514,634	1,093,788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	4,497,465	0	4,497,465	0	4,497,465	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	4,083,305		4,083,305	0	1,957,962	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,125,343	0
Viveres, bebidas y suministros	245,536		245,536	0	42,774	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202,762
Otros	424,621		424,621	0	250,776	0	0	0	0	0	0	0	46,139	7,709	0	0	119,997
<b>Total de inventarios</b>	<b>102,341,721</b>	<b>0</b>	<b>102,341,721</b>	<b>0</b>	<b>98,745,983</b>	<b>1,093,788</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46,139</b>	<b>7,709</b>	<b>0</b>	<b>2,125,343</b>	<b>322,759</b>
Inversiones en Bonos y acciones, neto	102,502,510	(5,777,737)	108,280,247	108,083,601	141,519	0	0	0	0	0	55,127	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	113,628,337		113,628,337	0	77,429,418	36,196,244	0	0	0	0	2,675	0	0	0	0	0	0
Equipo en arrendamiento, neto	1,344,099		1,344,099	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,344,099	0
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	105,908,073	(980,418)	106,888,491	0	73,448,116	514,903	0	0	0	0	817,738	0	210,650	43,926	0	5,485,591	26,367,567
Menos depreciación acumulada	58,220,492	(824,029)	59,044,521	0	44,516,859	205,762	0	0	0	0	621,555	0	139,516	43,926	0	3,584,740	9,932,163
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	47,687,581	(156,389)	47,843,970	0	28,931,257	309,141	0	0	0	0	196,183	0	71,134	0	0	1,900,851	16,435,404
Franquicias	216,634		216,634	0	48,611	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168,023
Otros activos	6,082,258		6,082,258	125	3,713,926	313,363	1,980	45,437	2,200	26,395	138,191	5,703	24,078	145	1,123	453,838	1,355,754
<b>Total de activos</b>	<b>427,121,695</b>	<b>(82,951,775)</b>	<b>510,073,470</b>	<b>142,415,120</b>	<b>267,784,120</b>	<b>43,233,537</b>	<b>1,319,004</b>	<b>273,075</b>	<b>545,269</b>	<b>257,032</b>	<b>22,341,372</b>	<b>122,480</b>	<b>777,458</b>	<b>771,130</b>	<b>22,947</b>	<b>8,725,436</b>	<b>21,485,490</b>

*OK*



UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1. Continuación

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

	Al 31 de diciembre de 2018																
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Rosa Panama Caribe, S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp
<b>Pasivos</b>																	
Préstamos por pagar	50,548,183		50,548,183	0	50,548,183	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																	
Proveedores	4,149,480		4,149,480	0	2,949,434	163,217	0	0	0	0	1,623	0	498	0	0	237,437	797,271
Compañías afiliadas	0	(72,938,460)	72,938,460	9,044,229	6,326,263	11,081,976	184,945	24,471	124,971	133,696	18,877,692	135,611	474,852	857,137	5,489	9,069,199	16,597,929
Compañías relacionadas	1,179		1,179	0	0	1,179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras	4,351,740	0	4,351,740	30,625	2,747,947	15,453	0	20,075	6,712	7,025	1,011,030	0	10	0	141,883	370,980	
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>8,502,399</b>	<b>(72,938,460)</b>	<b>81,440,859</b>	<b>9,074,854</b>	<b>12,023,644</b>	<b>11,261,825</b>	<b>184,945</b>	<b>44,546</b>	<b>131,683</b>	<b>140,721</b>	<b>19,890,345</b>	<b>135,611</b>	<b>475,360</b>	<b>857,137</b>	<b>5,489</b>	<b>9,448,519</b>	<b>17,766,180</b>
Gastos acumulados por pagar	3,388,202	0	3,388,202	0	1,737,311	40,083	0	243,735	34,317	121,601	173,446	0	10,667	3,709	20,161	268,099	735,073
Ingresos diferidos	108,153		108,153	0	40,866	0	104	0	0	0	45,834	0	0	0	0	21,349	0
Dividendos por pagar	0	(4,079,190)	4,079,190	0	384,967	1,842,843	0	0	0	87	445,199	0	0	0	0	51,232	1,354,862
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	166,939		166,939	0	157,590	6,806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,543	0
Depósitos de clientes	4,850,527		4,850,527	0	4,480,528	136,669	0	0	0	0	26,040	0	0	0	0	132,131	75,159
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	3,890,270		3,890,270	0	2,557,407	4,854	0	0	0	0	12,645	0	0	0	0	1,276,728	38,636
Impuesto sobre la renta por pagar	22,191		22,191	0	0	22,191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar	49,078,619		49,078,619	0	49,078,619	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total del pasivos</b>	<b>120,555,483</b>	<b>(77,017,650)</b>	<b>197,573,133</b>	<b>9,074,854</b>	<b>121,009,115</b>	<b>13,315,271</b>	<b>184,945</b>	<b>288,385</b>	<b>166,000</b>	<b>262,409</b>	<b>20,593,509</b>	<b>135,611</b>	<b>486,027</b>	<b>860,846</b>	<b>25,650</b>	<b>11,200,601</b>	<b>19,969,910</b>
Participación no controladora																	
Acciones comunes	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Patrimonio</b>																	
Capital en acciones	26,987,732	(5,146,970)	32,134,702	26,643,903	911,818	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	2,183,069
Acciones en tesorería	(550,791)	0	(550,791)	(550,791)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades de las subsidiaria capitalizadas	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones	88,936,865		88,936,865	88,915,935	0	0	0	0	0	0	20,930	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	190,427,470	(1,596,104)	192,023,574	18,340,844	145,897,575	29,908,166	952,103	(15,310)	329,269	(15,377)	793,077	(23,131)	(908,569)	(89,716)	(2,703)	(2,475,165)	(667,489)
Escisión en la inversión																	
<b>Total de patrimonio atribuible a los propietarios</b>	<b>306,488,469</b>	<b>(6,011,868)</b>	<b>312,500,337</b>	<b>133,340,266</b>	<b>146,775,005</b>	<b>29,918,266</b>	<b>1,134,059</b>	<b>(15,310)</b>	<b>379,269</b>	<b>(5,377)</b>	<b>1,747,863</b>	<b>(13,131)</b>	<b>291,431</b>	<b>(89,716)</b>	<b>(2,703)</b>	<b>(2,475,165)</b>	<b>1,515,580</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>427,121,695</b>	<b>(82,951,775)</b>	<b>510,073,470</b>	<b>142,415,120</b>	<b>267,784,120</b>	<b>43,233,537</b>	<b>1,319,004</b>	<b>273,075</b>	<b>545,269</b>	<b>257,032</b>	<b>22,341,372</b>	<b>122,480</b>	<b>777,458</b>	<b>771,130</b>	<b>22,947</b>	<b>8,725,436</b>	<b>21,485,490</b>

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

															<b>Anexo 2</b>		
	<b>Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Unión Nacional de Empresas, S. A.</b>	<b>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria</b>	<b>Inmobiliaria Sucasa, S. A.</b>	<b>Subsidiarias No Operativas</b>	<b>Constructora San Lorenzo S. A.</b>	<b>Distribuidores Consolidados S. A.</b>	<b>Constructora Corona, S. A.</b>	<b>Inversiones Sucasa, S. A.</b>	<b>Vacation Panama Tours S. A.</b>	<b>Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.</b>	<b>Servicios Generales Sucasa S. A.</b>	<b>Rosa Panama Caribe, S. A.</b>	<b>Equipos Coamco S. A.</b>	<b>Caribbean Franchise Development Corp</b>
Ventas de bienes y servicios	151,263,442	(8,105,597)	159,369,039	0	128,856,036	0	0	3,202,136	353,372	1,283,926	0	0	79,384	0	0	6,941,814	18,652,371
Ingresos por Alquiler	5,128,416		5,128,416	0	151,602	4,976,814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses ganados en financiamiento,	2,237,589		2,237,589	0	0	0	0	0	0	0	2,237,589	0	0	0	0	0	0
<b>Total ingresos</b>	<b>158,629,447</b>	<b>(8,105,597)</b>	<b>166,735,044</b>	<b>0</b>	<b>129,007,638</b>	<b>4,976,814</b>	<b>0</b>	<b>3,202,136</b>	<b>353,372</b>	<b>1,283,926</b>	<b>2,237,589</b>	<b>0</b>	<b>79,384</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,941,814</b>	<b>18,652,371</b>
<b>Costo de las ventas:</b>																	
Viviendas	76,245,114	(4,578,051)	80,823,165	0	76,245,114	0	0	2,940,753	353,372	1,283,926	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	4,864,183		4,864,183	0	4,864,183	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viveres y bebidas	14,408,739		14,408,739	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,408,739
Equipos	986,991	(1,806,723)	2,793,714	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,793,714	0
Alquiler de equipos	816,831	(1,427,644)	2,244,475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,244,475	0
Hotelería	2,643,315		2,643,315	0	2,336,975	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	306,340
Productos agrícolas	122,520	(31,795)	154,315	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154,315	0	0	0	0
<b>Costos de las ventas</b>	<b>100,087,693</b>	<b>(7,844,213)</b>	<b>107,931,906</b>	<b>0</b>	<b>83,446,272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,940,753</b>	<b>353,372</b>	<b>1,283,926</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154,315</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,038,189</b>	<b>14,715,079</b>
Costos de alquiler	1,899,558		1,899,558	0	0	1,899,558	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	1,083,884		1,083,884	0	0	0	0	0	0	0	1,083,884	0	0	0	0	0	0
<b>Total costos</b>	<b>103,071,135</b>	<b>(7,844,213)</b>	<b>110,915,348</b>	<b>0</b>	<b>83,446,272</b>	<b>1,899,558</b>	<b>0</b>	<b>2,940,753</b>	<b>353,372</b>	<b>1,283,926</b>	<b>1,083,884</b>	<b>0</b>	<b>154,315</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,038,189</b>	<b>14,715,079</b>
<b>Ganancia (pérdida) bruta en ventas</b>	<b>55,558,312</b>	<b>(261,384)</b>	<b>55,819,696</b>	<b>0</b>	<b>45,561,366</b>	<b>3,077,256</b>	<b>0</b>	<b>261,383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,153,705</b>	<b>0</b>	<b>-74,931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,903,625</b>	<b>3,937,292</b>
<b>Otros ingresos (egresos) de operaciones:</b>																	
Ingresos compañías afiliadas	0	(1,505,360)	1,505,360	0	1,324,932	0	0	0	0	0	0	0	0	180,428	0	0	0
<b>Otros ingresos (egresos) operacionales</b>	<b>957,430</b>	<b>0</b>	<b>957,430</b>	<b>424,679</b>	<b>408,762</b>	<b>2,397</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>(85)</b>	<b>117,024</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>-661</b>	<b>0</b>	<b>14,427</b>	<b>-9,172</b>
<b>Total de otros ingresos</b>	<b>957,430</b>	<b>(1,505,360)</b>	<b>2,462,790</b>	<b>424,679</b>	<b>1,733,694</b>	<b>2,397</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>(85)</b>	<b>117,024</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>179,767</b>	<b>0</b>	<b>14,427</b>	<b>-9,172</b>
Gastos generales y administrativos	26,553,211	(63,261)	26,616,472	1,205,241	18,587,084	423,115	0	262,005	0	0	955,949	1,094	103,508	243,224	500	1,918,932	2,915,820
Egresos compañías afiliadas	0	(1,727,411)	1,727,411	0	302,128	523,457	0	0	0	0	159,344	0	0	0	0	2,071	740,411
<b>Utilidad en operaciones</b>	<b>29,962,531</b>	<b>23,928</b>	<b>29,938,603</b>	<b>(780,562)</b>	<b>28,405,848</b>	<b>2,133,081</b>	<b>0</b>	<b>(584)</b>	<b>0</b>	<b>(85)</b>	<b>155,436</b>	<b>(1,094)</b>	<b>(178,418)</b>	<b>(63,457)</b>	<b>(500)</b>	<b>-2,951</b>	<b>271,889</b>
<b>Costos financieros, neto</b>																	
Intereses ganados sobre depósitos a plazos fijos	395,519		395,519	395,519	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(1,013,446)		(1,013,446)	0	(721,279)	(529)	0	(1,013,446)	0	0	(652)	0	0	0	0	(237,739)	(53,247)
Intereses pagados sobre bonos	(1,453,188)		(1,453,188)	0	(736,693)	(465,407)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(55,638)	(195,450)
Amortización de costo de emisión de bonos	(278,789)		(278,789)	0	(275,416)	(2,860)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(513)
Dividendos ganados	3,490,490	(10,573,031)	14,063,521	14,057,430	0	0	0	0	0	0	6,091	0	0	0	0	0	0
<b>Total de costos financieros, neto</b>	<b>1,140,586</b>	<b>(10,573,031)</b>	<b>11,713,617</b>	<b>14,452,949</b>	<b>-1,733,388</b>	<b>-468,796</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,439</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(293,377)</b>	<b>(249,210)</b>
Participación patrimonial	-		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	31,103,117	(10,549,103)	41,652,220	13,672,387	26,672,460	1,664,285	0	(584)	0	(85)	160,875	(1,094)	(178,418)	(63,457)	(500)	(296,328)	22,679
Impuesto sobre la renta estimado	3,047,314		3,047,314	0	2,612,207	269,316	0	4,692	0	0	60,805	0	0	0	0	28,476	71,818
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>28,055,803</b>	<b>(10,549,103)</b>	<b>38,604,906</b>	<b>13,672,387</b>	<b>24,060,253</b>	<b>1,394,969</b>	<b>0</b>	<b>(5,276)</b>	<b>0</b>	<b>(85)</b>	<b>100,070</b>	<b>(1,094)</b>	<b>(178,418)</b>	<b>(63,457)</b>	<b>(500)</b>	<b>(324,804)</b>	<b>(49,139)</b>
<b>Atribuible a:</b>																	
Accionistas de la controladora	28,055,803	(10,549,103)	38,604,906	13,672,387	24,060,253	1,394,969	0	(5,276)	0	(85)	100,070	(1,094)	(178,418)	(63,457)	(500)	(324,804)	(49,139)
<b>Utilidad neta (pérdida)</b>	<b>28,055,803</b>	<b>(10,549,103)</b>	<b>38,604,906</b>	<b>13,672,387</b>	<b>24,060,253</b>	<b>1,394,969</b>	<b>0</b>	<b>(5,276)</b>	<b>0</b>	<b>(85)</b>	<b>100,070</b>	<b>(1,094)</b>	<b>(178,418)</b>	<b>(63,457)</b>	<b>(500)</b>	<b>(324,804)</b>	<b>(49,139)</b>
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	171,836,224	(1,620,032)	173,456,256	14,191,262	131,837,322	28,873,197	952,103	(10,034)	329,269	(15,292)	738,007	(22,037)	(730,151)	(26,259)	(2,203)	(2,150,361)	(498,567)
Dividendos declarados	(9,464,557)	10,573,031	(20,037,588)	(9,512,805)	(10,000,000)	(360,000)	0	0	0	0	(45,000)	0	0	0	0	0	(119,783)
<b>Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año</b>	<b>190,427,470</b>	<b>(1,596,104)</b>	<b>192,023,574</b>	<b>18,340,844</b>	<b>145,897,575</b>	<b>29,908,166</b>	<b>952,103</b>	<b>(15,310)</b>	<b>329,269</b>	<b>(15,377)</b>	<b>793,077</b>	<b>(23,131)</b>	<b>(908,569)</b>	<b>(89,716)</b>	<b>(2,703)</b>	<b>(2,475,165)</b>	<b>(667,489)</b>