

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de marzo de 2020

(Estados Financieros no auditados)

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del público en general”



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 marzo de 2020, 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 marzo de 2020, 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 marzo de 2020

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,7	14,775,385	12,461,420
Depósitos a plazo fijo	6,7	26,820,816	26,334,858
Cuentas por cobrar:			
Clientes	29	10,118,195	12,284,634
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.4,121,425 (Diciembre 2019: B/.4,303,250)	29	6,922,654	6,895,691
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.5,568,094 (Diciembre 2019: B/.5,375,509)	29	9,313,504	8,821,429
Alquileres		304,859	285,114
Partes relacionadas	6	233,209	229,578
Varias		1,140,370	1,207,681
		<u>28,032,791</u>	<u>29,724,127</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	29	<u>(1,604,238)</u>	<u>(1,570,077)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>26,428,553</u>	<u>28,154,050</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	9	27,653,955	29,490,602
Costos de construcción en proceso	8	85,730,596	81,895,330
Terrenos	16,17	4,486,827	4,573,607
Materiales, equipos y respuestos		3,212,108	3,819,002
Viveres y bebidas		209,333	280,527
Otros		381,469	379,781
Total de inventarios		<u>121,674,288</u>	<u>120,438,849</u>
Inversión en bonos y acciones	6,10,28	87,031,366	95,817,211
Propiedades de inversión, neto	11	112,036,979	112,155,354
Equipos en arrendamiento, neto	12,19	781,688	947,481
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	13,17	43,989,914	44,242,324
Franquicias, neto de amortización acumulada	14	227,737	235,895
Activo por derecho de uso		6,764,965	6,895,096
Adelanto para compra de inversión	19	1,631,714	1,539,572
Otros activos	15	6,714,259	6,108,476
Total de activos		<u><u>448,877,664</u></u>	<u><u>455,330,586</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2020</u>	<u>Diembre 31</u> <u>2019</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	6.16	67,207,055	68,366,734
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	4,081,589	4,466,719
Otras		5,763,553	5,829,538
Total de cuentas por pagar		9,845,142	10,296,257
Gastos acumulados por pagar		5,512,122	3,482,618
Ingresos diferidos		137,275	138,102
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		510,946	180,928
Depósitos de clientes	9	4,647,764	4,750,303
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	19	2,621,835	2,363,608
Pasivo por arrendamientos	19	6,800,940	6,931,000
Impuesto sobre la renta por pagar	23	122,507	75,509
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	6.17	41,554,208	39,264,616
Menos costos de emisión		(87,664)	(96,095)
Bonos por pagar, neto		41,466,544	39,168,521
Total de pasivos		138,872,130	135,753,580
Patrimonio			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,138,572 en 2020 y 5,144,877 en 2019		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 2020 y 2019		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	21	(1,065,029)	(762,447)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Reserva de valor razonable	10	73,920,929	82,692,260
Utilidades no distribuidas		209,396,966	209,894,525
Total de patrimonio atribuible a los propietarios		309,927,791	319,499,263
Participación no controladora		77,743	77,743
Total de patrimonio		310,005,534	319,577,006
Compromisos y contingencias	26		
Total de los pasivos y patrimonios		448,877,664	455,330,586

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

Estado consolidado de resultados

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ventas de bienes y servicios	24,25	22,212,280	34,355,456
Ingresos por alquiler		1,090,966	1,286,990
Intereses sobre préstamos		630,987	590,922
Total de ingresos		<u>23,934,233</u>	<u>36,233,368</u>
Costo de las ventas	24	15,342,663	22,830,952
Costo de alquiler		369,264	467,216
Costos de actividades de financiamiento		281,002	286,623
Total de costos		<u>15,992,929</u>	<u>23,584,791</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>7,941,304</u>	<u>12,648,577</u>
Otros ingresos operacionales	22	<u>132,840</u>	<u>141,286</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	6,20,21	5,784,254	6,510,980
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	29	34,161	54,085
Resultados de las actividades de operación		<u>2,255,729</u>	<u>6,224,798</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		265,735	125,188
Intereses pagados en financiamientos bancarios	6	(173,434)	(181,436)
Intereses pagados sobre bonos	17	(323,065)	(346,201)
Amortización de costos de emisión de bonos		(20,230)	(60,116)
Dividendos ganados	6	663,169	601,046
Total de costos financieros, neto		<u>412,175</u>	<u>138,481</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		2,667,904	6,363,279
Impuesto sobre la renta	23	390,895	565,521
Utilidad neta del año		2,277,009	5,797,758
Ganancia atribuibles a :			
Propietarios del Grupo		2,277,009	5,797,758
Total de utilidades del periodo	31	<u>2,277,009</u>	<u>5,797,758</u>
Utilidad neta por acción		<u>0.41</u>	<u>1.03</u>

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 periodo terminado el 31 de marzo de 2020

(Expresado en balboas)

<u>Atribuible a los propietarios del Grupo</u>									
<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes Tipo A</u>	<u>Acciones comunes Tipo B</u>	<u>Acciones en tesorería</u>	<u>Utilidades capitalizadas</u>	<u>Reserva de valor razonable</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total</u>	<u>Interés minoritario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2019	12,814,874	14,172,858	(550,791)	687,193	85,998,859	194,087,737	307,210,730	77,743	307,288,473
Utilidades integrales del año:									
Utilidad neta	0	0	0	0	0	5,797,758	5,797,758	0	5,797,758
Otro resultado integral del año					(69,348)	0	(69,348)		(69,348)
Total de utilidades integrales del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(69,348)</u>	<u>5,797,758</u>	<u>5,728,410</u>	<u>0</u>	<u>5,728,410</u>
Distribuciones a los accionistas									
Dividendos declarados	30	0	0	0	0	(2,309,699)	(2,309,699)	0	(2,309,699)
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(2,309,699)</u>	<u>(2,309,699)</u>	<u>0</u>	<u>(2,309,699)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2019	<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(550,791)</u>	<u>687,193</u>	<u>85,929,511</u>	<u>197,575,796</u>	<u>310,629,441</u>	<u>77,743</u>	<u>310,707,184</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	12,814,874	14,172,858	(762,447)	687,193	82,692,260	209,894,525	319,499,263	77,743	319,577,006
Utilidades integrales del año:									
Utilidad neta	0	0	0	0	0	2,277,009	2,277,009	0	2,277,009
Otro resultado integral del año					(8,771,331)		(8,771,331)		(8,771,331)
Total de utilidades integrales del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(8,771,331)</u>	<u>2,277,009</u>	<u>(6,494,322)</u>	<u>0</u>	<u>(6,494,322)</u>
Distribuciones a los accionistas									
Dividendos declarados	30	0	0	0	0	(2,774,568)	(2,774,568)	0	(2,774,568)
Compra de acciones en tesorería		0	0	(325,034)	0	0	(325,034)	0	(325,034)
Venta de acciones en tesorería		0	0	22,452	0	0	22,452	0	22,452
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(302,582)</u>	<u>0</u>	<u>(2,774,568)</u>	<u>(3,077,150)</u>	<u>0</u>	<u>(3,077,150)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2020	<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(1,065,029)</u>	<u>687,193</u>	<u>73,920,929</u>	<u>209,396,966</u>	<u>309,927,791</u>	<u>77,743</u>	<u>310,005,534</u>

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 marzo de 2020

(Expresado en Balboas)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad	2,277,009	5,797,758
Ajustes por:		
Provisión para préstamos incobrables	29 34,161	54,085
Provisión para obsolescencia de inventario	0	54,000
Depreciación	11,12,13 1,488,989	1,939,778
Amortización de franquicia	14 8,158	6,851
Amortización de costos de emisión de bonos	20,230	60,116
Costos financieros, netos	230,764	402,449
Gasto de impuesto sobre la renta	23 390,895	565,521
Dividendos ganados	(663,169)	(601,046)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	0	(183,356)
	<u>3,787,037</u>	<u>8,096,156</u>
Cambio en cuentas por cobrar	2,121,863	2,598,953
Cambio neto en préstamos personales e hipotecas	(519,038)	(675,981)
Cambio en inventarios	(472,267)	(989,152)
Cambio en otros activos y franquicias	(475,652)	(9,440,283)
Cambio en cuentas por pagar	(451,115)	(310,674)
Cambios en gastos e impuestos acumulados por pagar	2,413,834	313,760
Cambios en ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes	(233,426)	7,827,718
	<u>6,171,236</u>	<u>7,420,497</u>
Efectivo generado por las actividades de operación	<u>6,171,236</u>	<u>7,420,497</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(412,198)	(460,539)
Intereses pagados	(1,243,452)	(1,238,498)
	<u>(1,655,650)</u>	<u>(1,699,037)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>4,515,586</u>	<u>5,721,460</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Intereses recibidos	265,735	125,188
Dividendos recibidos	663,169	601,046
Cambio en depósitos a plazo fijo	(485,958)	(2,330,951)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	13 (954,641)	(554,603)
Producto de la venta de equipo en arrendamiento	0	135,044
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo	0	54,000
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos	14,514	0
Cambios en cuentas con partes relacionadas	(3,631)	(3,369)
	<u>(500,812)</u>	<u>(1,973,645)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(500,812)</u>	<u>(1,973,645)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(8,083,001)	(8,430,230)
Producto de préstamos y valores comerciales rotativos	7,181,549	10,352,322
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	4,508,000	0
Pagos de costos de emisión de bonos	(11,799)	(35,353)
Bonos redimidos	(2,218,408)	(2,563,471)
Compra de acciones en tesorería	(325,034)	0
Venta de acciones en tesorería	22,452	0
Dividendos pagados	30 (2,774,568)	(2,309,699)
	<u>(1,700,809)</u>	<u>(2,986,431)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>(1,700,809)</u>	<u>(2,986,431)</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2,313,965</u>	<u>761,384</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	12,461,420	8,639,717
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>7 14,775,385</u>	<u>9,401,101</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 marzo de 2020

(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 99.9%.

- Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias (Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd.)
- Inmobiliaria Sucasa, S. A.
- 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.
- Subsidiarias no operativas

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.

(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 (NIIF).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

Este es el primer conjunto de estados financieros consolidados anuales del Grupo en el que se ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos. Los cambios en las políticas contables significativos se describen en la Nota 4.

(b) *Base de presentación*

El Grupo presenta y clasifica 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 5).

El ciclo de operación del Grupo se detalla a continuación:

<u>Segmento</u>	<u>Ciclo de operación</u>
Vivienda	12 meses
Restaurante	12 meses
Equipos	12 meses
Hoteles	12 meses
Locales comerciales	12 meses
Zona procesadora	12 meses
Financiera	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 las inversiones en bonos y acciones, las cuales son medidas a valor razonable.

(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 de 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.

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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 20 - 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 2019, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 8 – Costos de construcción en proceso.
- Nota 30 (ii) – Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales

(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 algunos 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 entrada 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.
- 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).

Notas a los estados financieros consolidados

- 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 12 – Propiedades de inversión.

(3) Resumen de políticas de contables significativas

El Grupo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto por lo que se describe en la Nota 4.

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

a. Base de consolidación	11
b. Instrumentos financieros	11
c. Capital en acciones y reserva	16
d. Depósitos recibidos de clientes	17
e. Inmuebles, mobiliario y equipo	17
f. Propiedades de inversión	18
g. Activo intangible	18
h. Deterioro del valor	18
i. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	20
j. Inventarios	21
k. Bonos por pagar	21
l. Provisiones	21
m. Dividendos	21
n. Gastos	21
o. Impuesto sobre la renta	21
p. Información de segmento	22
q. Utilidad neta por acción	22
r. Fondo de cesantía y prima de antigüedad	22
s. Equipos en arrendamiento operacional	23
t. Arrendamientos	23
u. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas	25

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 en que termine.

(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 cesa.

(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 en consolidación. 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 en que no haya evidencia de deterioro.

(b) *Instrumentos financieros*

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Notas a los estados financieros consolidados

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un instrumento en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada instrumento.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses

Notas a los estados financieros consolidados

Para propósitos de esta evaluación, el “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI)	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado a VRCORI bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a resultados.
Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican a resultados.

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.



Notas a los estados financieros consolidados

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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 que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo puede participar en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos transferidos que sean en efectivo o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado consolidado de situación financiera su importe neto cuando, y sólo 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.

(c) Capital en acciones y reserva

(i) 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.

(ii) Reserva de valor razonable

La reserva de valor razonable incluye:

- el cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otro resultado integral y

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- el cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral hasta que los activos sean dados de baja en cuentas o reclasificados. Este importe es reducido por el importe de la provisión para pérdidas.

(d) *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.

(e) *Inmuebles, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de inmuebles, mobiliario y equipo 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 tecnológicos comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

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

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

(ii) 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, mobiliario y equipo 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 y otros resultados integrales. 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
Equipo	7 y 10 años
Mobiliario y equipo de restaurante	5 y 10 años
Mobiliarios y otros	5 y 10 años

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

(v) *Construcción en proceso*

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente con 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, mobiliario y equipo relacionados.

(f) *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.

(g) *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.

(h) *Deterioro del valor*

(i) *Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

El Grupo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna).

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento;
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero específico, debido a dificultades financieras.

Notas a los estados financieros consolidados

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes corporativos, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo considerando si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades posteriores a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de propiedades de inversión e inventarios) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

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

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

(i) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

En la Nota 26 (b) se presenta información sobre las políticas contables del Grupo para los contratos con clientes.

Notas a los estados financieros consolidados

(j) *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
- Costos 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.

(k) *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 resultados durante el período del financiamiento.

(l) *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.

(m) *Dividendos*

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

(n) *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.

(o) *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.

Notas a los estados financieros consolidados

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 corresponden a un mismo contribuyente y en una misma jurisdicción.

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.

No se han identificado activos y pasivos que generen impuestos diferidos.

(p) *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 26).

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.

(q) *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.

(r) *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.

El Grupo constituyó un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir 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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(s) *Equipos en arrendamiento operacional*

Los equipos en arrendamientos operativos consisten maquinarias y equipos, el cual está valorado al costo menos la depreciación acumulada. La depreciación es calculada sobre el importe amortizable, que es el costo de un activo, u otro importe que sustituya al costo, menos su valor residual.

La depreciación se reconoce en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales de forma lineal durante los años de vida útil estimada del equipo, ya que este refleja más de cerca los patrones de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo.

(t) *Arrendamientos*

El Grupo ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado y, en consecuencia, la información comparativa no ha sido reexpresada y continúa informándose en conformidad con la Norma NIC 17 y la CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables bajo la Norma NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan por separado.

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo usa la definición de arrendamiento incluida en la Norma NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1 de enero de 2019 o después.

i. Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Notas a los estados financieros consolidados

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que el Grupo va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de las propiedades y equipos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación del Grupo del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

ii. Como arrendador

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando el Grupo es un arrendador intermedio, contabiliza separadamente su participación en el arrendamiento principal y el subarrendamiento. Evalúa la clasificación de arrendamiento de un subarrendamiento por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, y no por referencia al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo al que el Grupo aplica la exención descrita anteriormente, clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, el Grupo aplica la NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

Notas a los estados financieros consolidados

El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

Las políticas contables aplicables al Grupo como arrendador en el período comparativo no fueron diferentes de la NIIF 16, excepto en lo que se refiere a la clasificación del subarrendamiento realizado durante el período actual sobre el que se informa, que resultó en una clasificación de arrendamiento financiero.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo, incluyendo el equipo de tecnológico, aquellos menores a B/.5,000. El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

(u) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas*

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de los estados financieros consolidados.

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

- *Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.*
- *Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)*
- *Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).*
- *NIIF 17 Contratos de Seguros.*

(4) Cambios en las políticas contables significativas

El Grupo aplicó inicialmente la NIIF 16 Arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2019, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo. El Grupo aplicó la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulado de la aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019.

En consecuencia, la información comparativa presentada para 2018, no ha sido reexpresado, es decir, está presentada, como fue informada previamente, bajo la NIC 17 y las interpretaciones relacionadas. Los detalles de los cambios en las políticas contables se revelan a continuación. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de la NIIF 16 por lo general no han sido aplicados a la información comparativa.

A. **Definición de un arrendamiento**

Previamente, el Grupo determinó al comienzo del contrato si el acuerdo es o contiene un arrendamiento bajo la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo es o contiene un Arrendamiento. Ahora el Grupo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento con base en la definición de un arrendamiento, como se explica en la Nota 3 (t).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al momento de la transición a la Norma NIIF 16, el Grupo escogió aplicar la solución práctica para no realizar la evaluación de qué transacciones corresponden a arrendamientos. Aplicó la Norma NIIF 16 solo a los contratos que previamente se habían identificado como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos de acuerdo con la Norma NIC 17 y la CINIIF 4 no fueron reevaluados para determinar si existe un arrendamiento de acuerdo con la Norma NIIF 16. En consecuencia, la definición de arrendamiento bajo la NIIF 16 solo se aplicó a los contratos realizados o modificados el 1 de enero de 2019 o después.

B. Como arrendatario

Como arrendatario, el Grupo arrienda muchos activos como propiedades. En su calidad de arrendatario, el Grupo previamente clasificó los arrendamientos como operativos o financieros dependiendo de su evaluación respecto de si el arrendamiento transfería significativamente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente al Grupo. Bajo la NIIF 16, el Grupo reconoce activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento para la mayoría de los arrendamientos, es decir, estos arrendamientos están registrados contablemente.

i. Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17

Anteriormente, el Grupo clasificaban los arrendamientos de propiedades como arrendamientos operativos según la NIC 17. Al momento de la transición, para estos arrendamientos, los pasivos por arrendamiento estaban medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos al 1 de enero de 2019. Los activos por derecho de uso se miden:

- por su importe en libros como si la NIIF 16 hubiese sido aplicada desde la fecha de inicio, descontado usando la tasa incremental por préstamos del Grupo a la fecha de aplicación inicial; el Grupo aplicó este enfoque a sus arrendamientos de propiedades más grandes; o
- por un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamiento pagado por anticipado o acumulado - el Grupo aplicó este enfoque a todos los otros arrendamientos.

El Grupo ha aplicado pruebas de deterioro del valor a sus activos por derecho de uso en la fecha de transición y ha llegado a la conclusión de que no hay indicios de que los activos por derecho de uso estén deteriorados.

El Grupo usó las siguientes soluciones prácticas al aplicar la NIIF 16 a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17. En particular, el Grupo:

- no reconoció activos y pasivos por derecho de uso por arrendamientos para los que el plazo de arrendamiento termina dentro de un plazo de 12 meses desde la fecha de aplicación inicial;
- no reconoció activos y pasivos por derecho de uso por arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, equipos informáticos);
- excluyó los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial; y
- usó razonamiento en retrospectiva para determinar el plazo del arrendamiento.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

ii. Arrendamientos clasificados como arrendamientos financieros bajo la NIC 17

El Grupo arrienda una serie de elementos de equipos. Estos arrendamientos estaban clasificados como arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Para estos arrendamientos, el importe en libros del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al 1 de enero de 2019 se determinaban al importe en libros del activo por arrendamiento y el pasivo por arrendamiento bajo la NIC 17 inmediatamente antes de esa fecha.

C. Como arrendador

El Grupo arrienda equipos y maquinarias de construcción. El Grupo ha clasificado estos arrendamientos como arrendamientos operativos.

No se requiere que el Grupo realice ningún ajuste en la transición a la NIIF 16 respecto de los arrendamientos en los que actúa como arrendador, excepto en el caso de un subarriendo.

D. Impacto sobre los estados financieros

a. Impacto en la transición

En la transición a la NIIF 16, el Grupo reconoció activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento. El impacto en la transición se resume a continuación:

	Al 1 de enero de <u>2019</u>
Activos por derecho de uso	7,506,714
Pasivos por arrendamiento	7,506,714

Al medir los pasivos de arrendamiento, el Grupo descontó los pagos de arrendamiento utilizando su tasa de endeudamiento incremental al 1 de enero de 2019. La tasa promedio ponderada aplicada es del 3.6%.

	Al 1 de enero de <u>2019</u>
Compromisos de arrendamientos operativos al 31 de diciembre de 2019	8,489,482
Compromisos descontados utilizando la tasa de préstamos incremental al 1 de enero de 2019	7,506,714
Pasivos por arrendamiento reconocidos al 1 de enero de 2019	<u><u>7,506,714</u></u>



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

Notas a los estados financieros consolidados

(5) 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:

	Marzo 31, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	14,775,385	12,461,420
Depósitos a plazo fijo	26,820,816	26,334,858
Cuentas por cobrar clientes	10,118,195	12,284,634
Cuentas por cobrar hipotecas	193,157	558,432
Cuentas por cobrar personales	1,466,341	1,374,445
Cuentas por cobrar alquileres	304,859	285,114
Cuentas por cobrar relacionadas	233,209	229,578
Cuentas por cobrar varias	1,140,370	2,747,253
Menos: reservas para cuentas incobrables	(1,604,238)	(1,570,077)
Unidades de viviendas terminadas	27,653,955	29,490,602
Costos de construcción en proceso	85,730,596	81,895,330
Terrenos	4,486,827	4,573,607
Materiales, equipos y respuestos	3,212,108	3,819,002
Inventario de víveres y bebidas	209,333	280,527
Otros inventarios	381,469	379,781
Activo por derecho de uso	623,537	588,957
Adelanto para compra de inversión	1,631,714	0
Otros activos	<u>1,565,598</u>	<u>1,404,895</u>
Total activos corrientes	<u>178,943,231</u>	<u>177,138,358</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar	44,641,712	47,764,712
Valores emitidos por pagar	10,853,627	11,154,239
Menos costos de emisión	(87,664)	(96,095)
Cuentas por pagar proveedores	4,081,589	4,466,719
Otras cuentas por pagar	5,763,553	5,829,538
Gastos acumulados por pagar	5,512,122	3,482,618
Ingresos diferidos	137,275	138,102
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	510,946	180,928
Depósitos de clientes	4,647,764	4,750,303
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	1,420,802	1,515,244
Pasivo diferido de arrendamiento	585,311	559,283
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>122,507</u>	<u>75,509</u>
Total pasivos corrientes	<u>78,189,544</u>	<u>79,821,100</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	Marzo 31, <u>2019</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar hipotecas	6,729,497	6,337,259
Cuentas por cobrar personales	7,847,163	7,446,984
Inversión en bonos y acciones	87,031,366	95,817,211
Inversiones en asociadas	0	0
Propiedades de inversión, neto	112,036,979	112,155,354
Equipos en arrendamiento, neto	781,688	947,481
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	43,989,914	44,242,324
Franquicia, neto de amortización	227,737	235,895
Activos-derecho de uso	6,141,428	6,306,139
Otros activos	5,148,661	4,703,581
Total activos no corrientes	<u>269,934,433</u>	<u>278,192,228</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	22,565,343	20,602,022
Valores emitidos por pagar	30,700,581	28,110,377
Pasivo diferido de arrendamiento	6,215,629	6,371,717
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	1,201,033	848,364
Total pasivos no corrientes	<u>60,682,586</u>	<u>55,932,480</u>

(6) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	Marzo 31, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>3,351,738</u>	<u>3,452,081</u>
Depósitos a plazo fijo: Banco General, S. A.	<u>3,098,071</u>	<u>3,072,477</u>
Cuentas por cobrar:		
Guayacanes, S. A.	231,307	227,676
Otras	<u>1,902</u>	<u>1,902</u>
	<u>233,209</u>	<u>229,578</u>
Cuentas por pagar:		
Guayacanes, S. A.	<u>1,179</u>	<u>1,179</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Inversión en acciones:		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>77,489,181</u>	<u>86,091,263</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>24,265,000</u>	<u>22,065,000</u>
	Marzo 31,	Marzo 31,
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	<u>245,637</u>	<u>236,029</u>
Dividendos ganados: Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>610,521</u>	<u>571,385</u>

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

(7) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo estaban constituidos de la siguiente manera:

	Marzo 31,	Diciembre 31,
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	14,574,645	11,861,420
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>200,740</u>	<u>600,000</u>
	<u>14,775,385</u>	<u>12,461,420</u>

Al 31 de marzo de 2020, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.26,820,816 (Diciembre 2019: 26,334,858)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Costos de construcción en proceso

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

<u>Proyectos</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
Ciudad del Lago	3,448,341	3,410,712
Lago Emperador	3,195,038	3,961,671
Mallorca Park	2,032,079	2,003,349
Calas de Mayorca	6,315,163	5,236,552
Colinas del lago	412,836	412,836
Mirador del Lago	303,422	301,187
Castilla Real	4,432,317	5,620,056
Altos de Santa Rita	760,959	760,959
Santa Sofía	17,179,314	15,823,158
Las Sábanas	22,999,800	21,477,959
Pradera Azul	1,516,410	1,370,707
Montebello	9,187,509	11,279,283
Puerta de Galicia	1,284,359	688,614
Puerto del Mar	2,623,105	1,783,998
Puerta de Capela	927,444	783,390
Puerta de Compostela	1,685,153	1,118,536
Puerta de Villalba	1,553,029	1,553,029
P H Vallejo	3,023,570	1,853,589
Otros proyectos	<u>2,850,748</u>	<u>2,455,745</u>
	<u>85,730,596</u>	<u>81,895,330</u>

(9) Unidades de vivienda terminadas

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

<u>Proyectos</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
Montebello	4,150,031	3,199,740
Castilla 4	2,647,271	3,176,680
Mirador del Lago	2,556,551	2,554,984
Lago Emperador	8,642,701	7,767,240
Vistas del Lago	1,725,378	1,991,353
Verona	88,856	175,480
Verdemar	3,348,842	4,556,987
Santa Sofía	<u>4,494,325</u>	<u>6,068,138</u>
	<u>27,653,955</u>	<u>29,490,602</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2020, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,647,764 (Diciembre 2019: B/.4,750,303). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(10) Inversión en bonos y acciones

La inversión en bonos y acciones se detalla como sigue:

(i) Inversiones en acciones a valor razonable

Las inversiones en bonos y acciones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se detallan a continuación:

	Marzo 31, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	77,489,181	86,091,264
Corporación la Prensa, S. A.	259,218	259,218
BG Financial Group, Inc.	2,721,635	2,874,378
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	5,000
Grupo Melo, S. A.	411,111	411,180
Grupo APC	67,312	67,312
Panama Tourist Group, Inc.	8,498	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.	979,515	979,515
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>4,875,862</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>86,817,332</u>	<u>95,572,227</u>

(ii) Inversiones en bonos y acciones a valor razonable con cambios en resultados

Las inversiones en bonos y acciones a valor razonable con cambios en resultados se detallan a continuación:

	Marzo 31, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	103,956	120,394
Certificados de participación negociales	<u>110,078</u>	<u>124,590</u>
Total	<u>214,034</u>	<u>244,984</u>
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	86,817,332	95,572,227
Total de Inversiones en bonos y acciones a valor razonable con cambios en resultados	<u>214,034</u>	<u>244,984</u>
	<u>87,031,366</u>	<u>95,817,211</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	<u>Marzo 31, 2020</u>			<u>Diciembre 31, 2019</u>		
	Galeras y locales			Galeras y locales		
Costo	<u>Terrenos</u>	<u>comerciales</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>comerciales</u>	<u>Total</u>
Al inicio del año	78,604,018	39,574,508	118,178,526	79,195,333	39,503,983	118,699,316
Adiciones	0	0	0	0	70,525	70,525
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	0
Reclasificación	<u>61,832</u>	<u>(43)</u>	<u>61,789</u>	<u>(591,315)</u>	<u>0</u>	<u>(591,315)</u>
Al final del año	<u>78,665,850</u>	<u>39,574,465</u>	<u>118,240,315</u>	<u>78,604,018</u>	<u>39,574,508</u>	<u>118,178,526</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	6,023,172	6,023,172	0	5,070,979	5,070,979
Gasto del año	0	180,164	180,164	0	947,768	947,768
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	0
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,425</u>	<u>4,425</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>6,203,336</u>	<u>6,203,336</u>	<u>0</u>	<u>6,023,172</u>	<u>6,023,172</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>78,665,850</u>	<u>33,371,129</u>	<u>112,036,979</u>	<u>78,604,018</u>	<u>33,551,336</u>	<u>112,155,354</u>

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 2019, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/.134,722,075.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Datos de entrada no observables significativos</u>	<u>Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable</u>
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad considerando la tasa de crecimiento esperada de los cánones de arrendamiento y la tasa de ocupación. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasa de descuentos ajustadas por riesgo.	<ul style="list-style-type: none"> • Tasa de ocupación 2019 en 77.5% (2018: 92.5%) • Períodos exentos: período de un mes en arrendamientos nuevos durante el año aproximadamente un 29% en 2019 y 2018 • Tasa de descuento ajustadas por riesgo en 2019 de 10.79% (2018: 10.23%) 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La tasa de ocupación fuera mayor (menor); • Los períodos exentos fueran más cortos (más larga); • Las tasas de descuento a ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

(12) Equipo en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>Marzo 31,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
Costo		
Al inicio del año	12,900,350	14,142,487
Adiciones	0	320,071
Ventas y descartes	0	(1,868,936)
Reclasificación	0	306,728
Al final del año	<u>12,900,350</u>	<u>12,900,350</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	11,952,869	12,798,388
Gasto del año	165,793	989,668
Ventas y descartes	0	(1,835,187)
Al final del año	<u>12,118,662</u>	<u>11,952,869</u>
Saldo neto	<u>781,688</u>	<u>947,481</u>

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el gasto de depreciación del equipo en arrendamiento fue cargado al rubro de costo de ventas en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(13) Inmuebles, mobiliario y equipo, 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>
Costo							
Al 1 de enero de 2019	9,267,537	45,456,481	62,370	32,031,597	12,131,095	6,958,989	105,908,069
Adiciones	48023	324,254	0	1,399,757	198,351	284,422	2,254,807
Ventas y descartes	0	(8,318)	0	(1,163,010)	(15,000)	(10,811)	(1,197,139)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>2,185</u>	<u>0</u>	<u>(88,120)</u>	<u>(3,277)</u>	<u>0</u>	<u>(89,212)</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>9,315,560</u>	<u>45,774,602</u>	<u>62,370</u>	<u>32,180,224</u>	<u>12,311,169</u>	<u>7,232,600</u>	<u>106,876,525</u>
Al 1 de enero de 2020	9,315,560	45,774,602	62,370	32,180,224	12,311,169	7,232,600	106,876,525
Adiciones	0.00	111,724	0	760,549	39,513	42,855	954,641
Ventas y descartes	0	0	0	0	(42,040)	0	(42,040)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(61,745)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(2,103)</u>	<u>(2,274)</u>	<u>(66,122)</u>
Al 31 de marzo de 2020	<u>9,315,560</u>	<u>45,824,581</u>	<u>62,370</u>	<u>32,940,773</u>	<u>12,306,539</u>	<u>7,273,181</u>	<u>107,723,004</u>
Depreciación acumulada							
Al 1 de enero de 2019	0	15,419,128	0	27,141,458	9,738,305	5,921,597	58,220,488
Gasto del año	0	1,750,162	0	2,568,286	969,096	417,234	5,704,778
Ventas y descartes	0	(8,319)	0	(1,163,005)	(15,000)	(10,549)	(1,196,873)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>2,444</u>	<u>0</u>	<u>(88,203)</u>	<u>(1,567)</u>	<u>(6,866)</u>	<u>(94,192)</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>0</u>	<u>17,163,415</u>	<u>0</u>	<u>28,458,536</u>	<u>10,690,834</u>	<u>6,321,416</u>	<u>62,634,201</u>
Al 1 de enero de 2020	0	17,163,415	0	28,458,536	10,690,834	6,321,416	62,634,201
Gasto del año	0	441,276	0	448,139	159,633	93,984	1,143,032
Ventas y descartes	0	0	0	0	(33,639)	(8,401)	(42,040)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(2,103)</u>	<u>0</u>	<u>(2,103)</u>
Al 31 de marzo de 2020	<u>0</u>	<u>17,604,691</u>	<u>0</u>	<u>28,906,675</u>	<u>10,814,725</u>	<u>6,406,999</u>	<u>63,733,090</u>
Valor neto en libros							
Al 1 de enero de 2019	<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 2019	<u>9,315,560</u>	<u>28,611,187</u>	<u>62,370</u>	<u>3,721,688</u>	<u>1,620,335</u>	<u>911,184</u>	<u>44,242,324</u>
Al 1 de enero de 2020	<u>9,315,560</u>	<u>28,611,187</u>	<u>62,370</u>	<u>3,721,688</u>	<u>1,620,335</u>	<u>911,184</u>	<u>44,242,324</u>
Al 30 de marzo de 2020	<u>9,315,560</u>	<u>28,219,890</u>	<u>62,370</u>	<u>4,034,098</u>	<u>1,491,814</u>	<u>866,182</u>	<u>43,989,914</u>

Al 31 de marzo de 2020, el gasto de depreciación por B/.1,143,032 (Diciembre 2019: B/.5,704,778), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.638,490 (Diciembre 2019: B/.3,547,702) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.504,542 (Diciembre 2019: B/.2,157,076).

Véanse las garantías otorgadas en las notas 17.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(14) Franquicias, neto

Los costos de las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson Blue y Best Western, 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 2019	1,055,000	(838,366)	216,634
Adición	50,000	0	50,000
Amortización	<u>0</u>	<u>(30,739)</u>	<u>(30,739)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,105,000	(869,105)	235,895
Amortización	<u>0</u>	<u>(8,158)</u>	<u>(8,158)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2020	<u>1,105,000</u>	<u>(877,263)</u>	<u>227,737</u>

(15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>Marzo 31, 2020</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
Impuestos pagados por adelantado	2,056,032	1,688,101
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,565,598	1,404,895
Depósitos en garantía	327,530	327,401
Acciones en fideicomiso	138,185	138,185
Fondo de cesantía	<u>2,626,914</u>	<u>2,549,894</u>
	<u>6,714,259</u>	<u>6,108,476</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(16) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	<u>Marzo 31, 2020</u>			<u>Diciembre 31, 2019</u>		
	<u>Vencimiento</u>	<u>de más de un</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>de más de un</u>	<u>Total</u>
Préstamos comerciales						
Banco de América Central-Panamá	4,100,000	0	4,100,000	5,700,000	0	5,700,000
Banco Nacional	946,712	7,100,343	8,047,055	946,712	7,337,022	8,283,734
Banco General, S. A.	0	15,465,000	15,465,000	0	13,265,000	13,265,000
Banistmo, S. A.	<u>150,000</u>	<u>0</u>	<u>150,000</u>	<u>673,000</u>	<u>0</u>	<u>673,000</u>
Total préstamos comerciales	<u>5,196,712</u>	<u>22,565,343</u>	<u>27,762,055</u>	<u>7,319,712</u>	<u>20,602,022</u>	<u>27,921,734</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	20,445,000	0	20,445,000	20,545,000	0	20,545,000
Banco Aliado, S. A.	2,200,000	0	2,200,000	2,200,000	0	2,200,000
Banistmo, S. A.	2,000,000	0	2,000,000	2,900,000	0	2,900,000
Banesco	3,000,000	0	3,000,000	3,000,000	0	3,000,000
Banco General, S. A.	8,800,000	0	8,800,000	8,800,000	0	8,800,000
Banco de América Central-Panamá	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>39,445,000</u>	<u>0</u>	<u>39,445,000</u>	<u>40,445,000</u>	<u>0</u>	<u>40,445,000</u>
	<u>44,641,712</u>	<u>22,565,343</u>	<u>67,207,055</u>	<u>47,764,712</u>	<u>20,602,022</u>	<u>68,366,734</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 2020 hasta 2028 (Diciembre 2019: 2020 hasta 2028) e intereses anuales que fluctúan entre el 4% hasta 7.69%+F (Diciembre 2019: 4% hasta 6.12%).

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 3.25% hasta 5.5% (Diciembre 2019: 3.2% hasta 5.75%).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(17) 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:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>Marzo 31, 2020</u>	<u>Diciembre 31, 2019</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.	Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	18,862,557	15,122,413
<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.	Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	3,333,333	3,611,111
<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.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	9,017,858	9,794,947
<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	0	0
<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.	Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>10,340,460</u>	<u>10,736,145</u>
		<u>127,000,000</u>	<u>41,554,208</u>	<u>39,264,616</u>
Desglose: Vencimientos a un año			10,853,627	11,154,239
Vencimientos a más de un año			<u>30,700,581</u>	<u>28,110,377</u>
			<u>41,554,208</u>	<u>39,264,616</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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 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 efectuada en 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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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, estarán sujetos 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 Radisson Hotel Panama, antes Canal 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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

- (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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Prospecto Informativo, con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de emisión respectiva.

- (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 deberá 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.

(18) Cuentas por pagar a proveedores

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

	Marzo 31,	Diciembre 31,
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Viviendas	3,029,714	3,270,302
Hotelería	311,802	290,225
Restaurantes	576,644	737,026
Alquileres	157,564	165,751
Financiera	<u>5,865</u>	<u>3,415</u>
	<u>4,081,589</u>	<u>4,466,719</u>

Notas a los estados financieros consolidados

(19) Arrendamientos

A. Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)

El Grupo arrienda instalaciones para oficinas. Los arrendamientos normalmente son por un período de 10 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos por arrendamiento aumentan cada año para reflejar los precios de arriendos en el mercado.

Los arrendamientos de las instalaciones para oficinas fueron suscritos hace algunos años y corresponden a arrendamientos combinados de terreno e instalaciones. Anteriormente, estos arrendamientos se clasificaban como arrendamientos operativos según la NIC 17.

A continuación, se presenta información sobre arrendamientos en los que el Grupo es el arrendatario.

i. Activos por derecho de uso

Los activos por derecho de uso relacionados con locales arrendados se presentan como Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo (Ver nota 11)

	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero	7,506,714
Cargo por depreciación del año	<u>(611,618)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	6,895,096
Cargo por depreciación por el año	<u>(130,131)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2020	<u>6,764,965</u>

ii. Pasivos por arrendamientos

Los pasivos por arrendamientos se detallan a continuación:

	<u>Al 31 de marzo de 2020</u>		
	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimientos varios hasta</u>	<u>Valor en libros</u>
Arrendamiento de propiedades y equipo	2% hasta 5%	2039	<u>6,800,940</u>
Total de pasivos por arrendamientos			<u>6,800,940</u>

Los pasivos por arrendamientos incluidos en estado de situación financiera se clasifican de la siguiente manera:

	<u>Marzo 31, 2020</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
Corrientes	585,311	559,283
No corrientes	<u>6,215,629</u>	<u>6,371,717</u>
	<u>6,800,940</u>	<u>6,931,000</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

B- 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 13):

	<u>Marzo 31, 2020</u>			<u>Diciembre 31, 2019</u>		
	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>
Equipo pesado	1,908,122	3,899,444	5,807,566	2,287,272	3,626,482	5,913,754
Equipo rodante	0	437,705	437,705	0	437,750	437,750
Equipos menores	<u>0</u>	<u>66,032</u>	<u>66,032</u>	<u>0</u>	<u>157,973</u>	<u>157,973</u>
	1,908,122	4,403,181	6,311,303	2,287,272	4,222,205	6,509,477
Menos depreciación acumulada	<u>1,809,119</u>	<u>1,290,628</u>	<u>3,099,747</u>	<u>1,990,594</u>	<u>1,480,848</u>	<u>3,471,442</u>
	<u>99,003</u>	<u>3,112,553</u>	<u>3,211,556</u>	<u>296,678</u>	<u>2,741,357</u>	<u>3,038,035</u>

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

	<u>Marzo 31, 2020</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
Años terminados		
Menos de un año	1,210,680	1,574,310
Entre uno y dos años	877,969	712,486
Entre dos y tres años	384,274	223,821
Entre tres y cuatro	<u>367,716</u>	<u>0</u>
Sub-total	2,840,639	2,510,617
Menos cargos financieros	<u>(218,804)</u>	<u>(147,009)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>2,621,835</u>	<u>2,363,608</u>
Menos: porción corriente de la obligación bajo arrendamientos financieros	<u>1,420,802</u>	<u>1,515,244</u>
Obligaciones bajo arrendamientos financieros excluyendo la porción corriente	<u>1,201,033</u>	<u>848,364</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4.25% y 6.75% (Diciembre 2019: Igual).

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 y otros resultados integrales, se detallan de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gastos de personal (nota 21)	2,038,093	2,172,978
Depreciación (nota 11,12 y 13)	684,706	792,780
Publicidad y promociones	426,976	317,592
Servicios públicos	371,697	368,394
Reparaciones y mantenimiento	391,740	355,272
Gastos bancarios	41,373	63,534
Alquileres	45,000	88,445
Gastos legales y notariales	295,717	311,959
Impuestos	292,012	588,677
Seguridad	229,891	185,674
Seguros	48,731	52,231
Servicios profesionales	341,157	338,991
Gastos de oficina	30,032	38,701
Gastos de viaje y viáticos	76,510	88,187
Comisión de tarjetas	29,315	36,371
Cuotas y suscripciones	15,232	22,281
Donaciones	55,415	57,710
Atenciones y cortesías	20,912	28,435
Gastos de manejo	35,403	24,342
Decoraciones	19,396	17,094
Capacitación y entrenamiento	17,259	8,326
Combustible y lubricantes	23,858	23,424
Otras	<u>253,830</u>	<u>529,582</u>
	<u>5,784,254</u>	<u>6,510,980</u>

Notas a los estados financieros consolidados

(21) Gastos de Personal

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Salarios	2,950,472	3,190,629
Décimo tercer mes	292,210	293,146
Vacaciones	290,134	317,866
Gastos de representación	143,752	141,365
Participación y otros incentivos	245,977	303,334
Comisiones	12,498	20,885
Seguro social	476,914	483,966
Prima de antigüedad	64,015	63,863
Seguro de vida y hospitalización	55,964	92,161
Otras	<u>320,598</u>	<u>325,948</u>
	<u>4,852,534</u>	<u>5,233,163</u>

Durante el año terminado el 31 de marzo de 2020 el Grupo mantenía 1,124 empleados permanentes (Marzo 2019: 1,154).

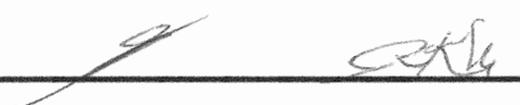
Al 31 de marzo de 2020, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,674,733 (Diciembre 2019: B/.1,643,074), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de marzo de 2020, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,626,914 (Diciembre 2019: B/.2,549,894) para estos propósitos.

Para el año terminado el 31 de marzo de 2020, el gasto de personal por B/.4,852,534 (Marzo 2019: B/.5,233,163) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.2,814,441 (Marzo 2019: B/.3,060,185) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.2,038,093 (Marzo 2019: B/.2,172,978).

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.



UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantenía transferido a BG Trust, Inc. 9,775 de las acciones asignadas a los ejecutivos bajo el referido Plan y que se mantienen como acciones en fideicomiso por un valor de B/.138,185. Por otra parte, al 31 de marzo de 2020 las acciones en tesorería representan 43,812 acciones (Diciembre 2019: 37,507 acciones) por un valor de B/.1,065,029 (Diciembre 2019: B/.762,447).

(22) Otros ingresos operacionales

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera:

	Marzo 31, <u>2020</u>	Marzo 31, <u>2019</u>
Otros ingresos	<u>132,840</u>	<u>141,286</u>
	<u>132,840</u>	<u>141,286</u>

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, los otros ingresos operacionales corresponden a ingresos propios de las operaciones y que se generan distintos a los demás ingresos.

(23) Impuestos sobre la renta

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 2019.

La tarifa general del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicable a las personas jurídicas es del 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.

Las compañías del Grupo deben 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



Notas a los estados financieros consolidados

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.

Tal como se presenta en la nota 6 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2019, 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 2019.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de marzo de 2020 y 2019, 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 y 2019 según el método tradicional. Todas las solicitudes de no aplicación del CAIR para el periodo 2018 fueron aceptadas por la Dirección General de Ingresos con sus respectivas resoluciones con fechas de octubre de 2019, por lo cual se concede autorización para determinar el impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional para el periodo 2018.

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).

(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:

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

Notas a los estados financieros consolidados

Segmento sobre el que debe informarse

Operaciones

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 y 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 y 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 marzo de 2020

(En miles de Balboas)

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ventas de bienes y servicios	17,268	27,975	3,049	4,002	1,893	2,372	0	0	0	0	2	6	22,212	34,355
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	1,091	1,287	0	0	0	0	1,091	1,287
Ingresos ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	631	591	0	0	631	591
Total ingresos	17,268	27,975	3,049	4,002	1,893	2,372	1,091	1,287	631	591	2	6	23,934	36,233
Costo de las ventas	11,808	18,690	2,810	3,356	702	756	0	0	0	0	23	29	15,343	22,831
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	369	467	0	0	0	0	369	467
Costo de actividad de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	281	191	0	0	281	191
Total costos	11,808	18,690	2,810	3,356	702	756	369	467	281	191	23	29	15,933	23,489
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	5,460	9,285	239	646	1,191	1,616	722	820	350	400	(20)	(22)	7,941	12,745
% de costo sobre ventas	68%	67%	92%	84%	37%	32%	34%	36%	45%	32%			67%	65%
Otros ingresos (egresos) operacionales	44	38	(1)	(3)	3	15	1	2	63	90	22	0	133	141
Gastos de vtas., generales y admivos.	2,266	2,802	403	442	1,635	1,784	100	155	147	235	23	25	4,575	5,443
Distribución de gastos corporativos	955	935	91	90	57	56	68	66	73	71	0	0	1,244	1,218
	3,221	3,737	494	531	1,692	1,840	167	221	220	306	23	25	5,818	6,661
Utilidad en operaciones	2,283	5,585	-256	111	(498)	(209)	556	601	193	184	-22	(47)	2,256	6,225
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	63	32	41	22	0	0	49	24	76	48	38	0	266	125
Intereses pagados en financiamientos	(118)	(118)	(39)	(52)	(257)	(256)	(82)	(101)	0	0	0	0	(496)	(528)
Amortización de costos de emisión de bonos	(20)	(59)	0	(0)	0	0	0	(1)	0	0	0	0	(20)	(60)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	655	601	663	601
Total de otros costos financieros, neto	(76)	(145)	2	(31)	(257)	(256)	(33)	(78)	84	48	692	601	412	138
Participación patrimonial en asociadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,207	5,440	(255)	81	(756)	(465)	523	523	277	231	671	554	2,668	6,363
Impuesto sobre la renta, estimado	279	435	0	25	0	0	65	60	47	46	0	0	391	566
Diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	279	435	0	25	0	0	65	60	47	46	0	0	391	566
Utilidad neta	1,928	5,006	(255)	55	(756)	(465)	458	463	230	185	671	554	2,277	5,798
Total activos	247,511	245,113	21,938	22,303	26,888	27,413	40,478	40,299	24,328	23,666	87,735	96,537	448,878	455,331
Total pasivos	96,817	93,593	8,030	8,177	25,491	25,408	6,266	6,486	2,238	2,076	30	14	138,872	135,754

Notas a los estados financieros consolidados

(25) Ingresos de actividades ordinarias

El Grupo genera ingresos de actividades ordinarias que detallamos en la nota 26. Otras fuentes de ingresos las detallamos en la nota 24.

- (a) Desagregación de ingresos de actividades ordinarios procedentes de contratos con clientes
En la siguiente tabla, los ingresos de actividades ordinarios procedentes de contratos con clientes se desagregan por principales productos y líneas de servicios:

	Marzo 31, <u>2020</u>	Marzo 31, <u>2019</u>
Venta de viviendas	17,268,389	27,975,489
Restaurantes	3,049,222	4,001,689
Hoteles	1,892,624	2,372,054
Alquileres y zonas procesadoras	1,090,966	1,286,990
Financieros	630,987	590,922
Otras operaciones	<u>2,045</u>	<u>6,224</u>
	<u>23,934,233</u>	<u>36,233,368</u>

- (b) Obligaciones de Desempeño y Política de Reconocimiento de Ingresos:

Los ingresos de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con cada cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un servicio a un cliente.

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con los clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las políticas de reconocimiento de ingresos relacionadas.

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste y Panamá Este.	El Grupo reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes: <ul style="list-style-type: none"> * La firma del contrato de compra-venta. * Carta de compromiso bancario emitida por el sado remanente de la deuda. * El pago del abono inicial * Entrega de la unidad de vivienda.
Venta de bienes y servicios de restaurantes y hoteles	Lo constituye el negocio de hotelería que operan actualmente bajo la franquicia de Radisson Blue y Best Western y un hotel sin franquicia	Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

		Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar. Los servicios de restaurantes son al contado.
Venta y alquiler de equipos	Lo constituye principalmente la venta y alquiler de equipo de construcción y otros materiales de construcción de vivienda	Los ingresos por venta de equipos son reconocidos cuando se han transferido al comprador el control, derivados de la propiedad de los bienes, la recuperabilidad de la contra-prestación es probable, los costos asociados y el posible rendimiento de los bienes pueden estimarse con fiabilidad, la entidad no conserva para si 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 por alquileres de 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.
Alquileres (Equipos, locales comerciales, y locales de zona procesadora)	Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana, y también lo constituye el alquiler de bodegas dentro de la Zona Procesadora para la Exportación-Panexport.	Los ingresos por alquileres de los inmuebles en arrendamiento son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de la 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. Los alquileres por cobrar se presentan como parte de las cuentas por cobrar.

(26) 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 un individuo, 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.

(27) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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,

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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 galerías 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.

(28) Valor razonable de los instrumentos financieros

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 equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, cuentas por pagar, gastos e intereses acumulados por pagar y depósitos recibidos de cliente se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se mantienen acciones por la suma de B/.1,252,231 a su costo como una aproximación de valor razonable.

Para estas mediciones, el Grupo ha establecido un marco de control el cual incluye una revisión por parte de una unidad independiente de la Gerencia, la cual reporta directamente a la Junta Directiva. Esta unidad independiente tiene la responsabilidad sobre todas las mediciones de valor razonable significativas y regularmente revisa los datos de entrada no observables significativos y los ajustes realizados a tales valorizaciones, por parte de los terceros y se asegura que las valoraciones hayan sido desarrolladas conforme a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera. La revisión consiste en evaluar y documentar la evidencia obtenida de estos terceros que soporten las técnicas de valoración y el nivel de jerarquía de valor razonable en donde se ha clasificado.

(29) Gestión de riesgos financieros

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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 que establece 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 prepagado.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 para las cuentas por cobrar comerciales ni otras por cobrar.

El Grupo establece una provisión para pérdidas por deterioro que representa su estimación de las pérdidas crediticias esperadas 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>Marzo 31,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
Cientes	10,118,195	12,284,634
Hipotecas	6,922,654	6,895,691
Préstamos personales	<u>9,313,504</u>	<u>8,821,429</u>
	26,354,353	28,001,754
Alquileres	304,859	285,114
Otras partes relacionadas	233,209	229,578
Varias	<u>1,140,370</u>	<u>1,207,681</u>
	<u>28,032,791</u>	<u>29,724,127</u>

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

	<u>Marzo 31,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
Viviendas	9,734,884	11,796,541
Financiera	16,236,158	15,717,120
Hotelería	343,427	438,542
Otros	<u>39,884</u>	<u>49,551</u>
	<u>26,354,353</u>	<u>28,001,754</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 26 (b), por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida que los bancos efectúan los desembolsos de los respectivos préstamos hipotecarios otorgados a sus clientes.

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

Notas a los estados financieros consolidados

El movimiento de la provisión por deterioro del valor relacionada con cuentas y préstamos por cobrar se muestra a continuación:

	Marzo 31, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Saldo al inicio del año	1,570,077	1,674,424
Remediación de la provisión para pérdidas	34,161	316,736
Cargos contra la provision	0	(421,600)
Ajustes	<u>0</u>	<u>517</u>
Saldo al final del año	<u>1,604,238</u>	<u>1,570,077</u>

La administración considera adecuado el saldo de la reserva para posibles cuentas de cobro dudoso cobro 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 o 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 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 inventarios para 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.

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas variables, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 18). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 17).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(30) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	Marzo 31,	Marzo 31,
Año terminado el 31 de marzo:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
B/.0.49 por cada acción (2019: B/.0.41)	<u>2,774,568</u>	<u>2,309,699</u>

Los dividendos pagados al 31 de marzo de 2020 y 2019 fueron por B/.2,774,568 (Marzo 2019: B/.2,309,699).

(31) 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:

	Marzo 31,	Marzo 31,
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Utilidad neta	2,277,009	5,797,758
Acciones en circulación	<u>5,618,572</u>	<u>5,623,422</u>
Utilidad (pérdida) básica por acción	<u>0.41</u>	<u>1.03</u>

(32) Evento Subsecuente - Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus denominada Covid-19, la cual se ha extendido como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. Ya se han reportado casos de esa pandemia en Panamá y en marzo de 2020 se ha ordenado el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional. Esta situación podría disminuir significativamente la actividad económica de la Compañía y afectar negativamente la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados en el futuro. En la actualidad, no es posible determinar ni cuantificar el efecto que tal evento subsecuente puede producir en el Grupo, ya que dependerá de desarrollos futuros a nivel nacional e internacional, los cuales son inciertos y no se pueden predecir.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Activos	Al 31 de marzo de 2020														Servicios		Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Co
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-totai	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.	Generales Sucasa, S. A.	Rosa Panama Caribe, S. A.			
Efectivo y equivalente de efectivo	14,775,385		14,775,385	595,523	11,170,612	1,198,550	0	0	24,725	0	431,271	1,535	625,236	0	0	350,550	377,383	
Depósito a plazo fijo	26,820,816		26,820,816	26,820,816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cuentas por cobrar:																		
Clientes	10,118,195		10,118,195	0	8,410,708	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,619,394	88,093	
Hipotecas	6,922,654		6,922,654	0	0	0	0	0	0	6,922,654	0	0	0	0	0	0	0	
Préstamos personales	9,313,504		9,313,504	0	0	0	0	0	0	9,313,504	0	0	0	0	0	0	0	
Compañías afiliadas	0	(76,689,771)	76,689,771	16,231,653	43,079,018	2,606,045	1,302,779	433,872	580,293	239,348	7,991,450	114,833	596	763,017	0	1,268,479	2,078,388	
Alquileres	304,859		304,859	0	396	304,463	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Compañías relacionadas	233,209	0	233,209	1,902	231,257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	
Varios	1,140,370	(4,351,270)	5,491,640	4,533,631	786,755	1,897	14,245	11,405	8,212	864	104,531	0	242	259	0	10,087	19,512	
	28,032,791	(81,041,041)	109,073,832	20,767,186	52,508,134	2,912,405	1,317,024	445,277	588,505	240,212	24,332,139	114,833	838	763,276	0	2,897,960	2,186,043	
Menos reserva para cuentas incobrables	1,604,238	0	1,604,238		36,392	64,741	0	0	0	0	902,370	0	0	0	0	599,022	1,713	
Total de cuentas por cobrar, neto	26,428,553	(81,041,041)	107,469,594	20,767,186	52,471,742	2,847,664	1,317,024	445,277	588,505	240,212	23,429,769	114,833	838	763,276	0	2,298,938	2,184,330	
Inventarios																		
Unidades de viviendas terminadas	27,653,955		27,653,955	0	27,653,955	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Costo de construcciones en proceso	85,730,596		85,730,596	0	84,636,808	1,093,788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Terrenos	4,486,827	0	4,486,827	0	4,486,827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	3,212,108		3,212,108	0	1,344,302	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,867,806	0	
Viveres, bebidas y suministros	209,333		209,333	0	39,005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	170,328	
Otros	381,469		381,469	0	219,323	0	0	0	0	0	0	39,013	7,709	0	0	0	115,424	
Total de inventarios	121,674,288	0	121,674,288	0	118,380,220	1,093,788	0	0	0	0	0	39,013	7,709	0	0	1,867,806	285,752	
Inversiones en Bonos y acciones, neto	87,031,366	(5,777,737)	92,809,103	92,631,712	110,079	0	0	0	0	0	67,312	0	0	0	0	0	0	
Propiedades de inversión, neto	112,036,979		112,036,979	0	76,638,103	35,134,368	0	0	0	0	64,508	0	0	0	0	0	0	
Equipo en arrendamiento, neto	781,688		781,688	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	781,688	0	
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	107,725,107	(980,418)	108,705,525	0	75,058,075	522,023	0	0	0	0	887,440	0	212,923	43,926	0	5,439,026	26,542,112	
Menos depreciación acumulada	63,735,193	(847,957)	64,583,150	0	48,476,944	266,902	0	0	0	0	701,992	0	188,816	43,926	0	3,598,800	11,305,770	
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	43,989,914	(132,461)	44,122,375	0	26,581,131	255,121	0	0	0	0	185,448	0	24,107	0	0	1,840,226	15,236,342	
Franquicias, neto de amortización	227,737		227,737	0	44,444	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	183,293	
Activo por derecho de uso	6,764,965		6,764,965	0	2,752,091	0	0	0	0	0	647,436	0	0	0	0	0	3,365,438	
Adelanto para compra de inversión	1,631,714		1,631,714	605,800	1,025,914	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros activos	6,714,259		6,714,259	138,310	3,710,844	279,604	1,980	120,105	2,200	52,198	252,763	5,704	15,901	481	1,123	328,849	1,804,197	
Total de activos	448,877,664	(86,951,239)	535,828,903	141,559,347	293,085,180	40,809,095	1,319,004	565,382	615,430	292,410	25,078,507	122,072	705,095	771,466	1,123	7,468,057	23,436,735	

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1. Continuar

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de marzo de 2020

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad		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 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 Co
				Unión Nacional de Empresas, S. A.	Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria												
Pasivos																	
Prestamos por pagar	67,207,055		67,207,055	0	67,207,055	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																	
Proveedores	4,081,589		4,081,589	0	2,976,612	157,564	0	0	0	0	5,865	0	498	0	0	332,397	608,653
Compañías afiliadas	0	(77,124,202)	77,124,202	9,761,816	12,133,082	9,249,403	184,945	23,780	124,971	25,463	20,326,207	135,952	603,277	858,562	3,826	8,478,273	15,214,645
Compañías relacionadas	1,179		1,179	0	0	1,179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras	5,762,374	0	5,762,374	30,324	4,273,091	43,707	0	11,096	6,338	4,268	1,111,828	0	3,158	0	0	0	278,564
Total de cuentas por pagar	9,845,142	(77,124,202)	86,969,344	9,792,140	19,382,785	9,451,853	184,945	34,876	131,309	29,731	21,443,900	135,952	606,933	858,562	3,826	8,810,670	16,101,862
Gastos acumulados por pagar	5,512,122	0	5,512,122	0	2,595,563	77,905	0	546,515	104,852	270,496	315,848	0	26,228	3,709	0	387,573	1,183,415
Ingresos diferidos	137,275		137,275	0	65,855	0	0	104	0	0	49,967	0	0	0	0	21,349	0
Dividendos por pagar	0	(3,916,840)	3,916,840	0	1,815,467	138,628	0	0	0	87	481,199	0	0	0	0	51,232	1,430,227
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	510,946		510,946	0	401,720	78,772	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,454	0
Depositos de clientes	4,647,784		4,647,784	0	4,303,651	137,048	0	0	0	0	2,354	0	0	0	0	157,220	47,491
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	2,621,835		2,621,835	0	2,352,636	0	0	0	0	0	6,984	0	0	0	0	234,207	28,008
Pasivo diferido	6,800,940		6,800,940	0	2,755,886	0	0	0	0	0	652,620	0	0	0	0	0	3,392,434
Impuesto sobre la renta por pagar	122,507		122,507	0	0	0	0	0	0	0	92,984	0	0	0	0	0	29,523
Bonos por pagar	41,466,544		41,466,544	0	41,466,544	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total del pasivos	138,872,130	(81,041,042)	219,913,172	9,792,140	142,347,182	9,884,206	184,945	581,495	236,161	300,314	23,045,856	135,952	633,159	862,271	3,826	9,692,705	22,212,960
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
Patrimonio																	
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	(1,065,029)	0	(1,065,029)	(1,065,029)	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	73,920,929		73,920,929	73,887,813	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	209,396,966	(1,572,176)	210,969,142	32,310,145	149,860,568	30,914,789	952,103	(16,113)	329,269	(17,904)	1,065,679	(23,880)	(1,128,064)	(90,805)	(2,703)	(2,224,648)	(959,294)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios	309,927,791	(5,987,940)	315,915,731	131,767,207	150,737,998	30,924,889	1,134,059	(16,113)	379,269	(7,904)	2,032,651	(13,880)	71,936	(90,805)	(2,703)	(2,224,648)	1,223,775
Total de pasivos y patrimonio	448,877,664	(86,951,239)	535,828,903	141,559,347	293,085,180	40,809,095	1,319,004	565,382	615,430	292,410	25,078,507	122,072	705,095	771,466	1,123	7,468,057	23,436,735

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el período terminado el 31 de marzo de 2020

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS											<u>Anexo 2</u>			
				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 Coacom S. A.	Caribbean Franchise Development Co S. A.	
Ventas de bienes y servicios	22,212,280	(1,429,028)	23,641,308	0	18,384,435	0	0	736,612	182,513	299,558	0	0	0	4,644	0	0	702,648	3,330,898
Ingresos por Alquiler	1,090,966		1,090,966	0	80,117	1,010,849	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses ganados en financiamiento,	630,987		630,987	0	0	0	0	0	0	0	630,987	0	0	0	0	0	0	0
Total ingresos	23,934,233	(1,429,028)	25,363,261	0	18,464,552	1,010,849	0	736,612	182,513	299,558	630,987	0	0	4,644	0	0	702,648	3,330,898
Costo de las ventas:																		
Costos de las ventas	15,342,683	(1,353,598)	16,696,261	0	12,190,857	0	0	661,182	182,513	299,558	0	0	25,131	0	0	0	453,711	2,883,309
Costos de alquiler	369,264		369,264	0	0	369,264	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	281,002		281,002	0	0	0	0	0	0	0	281,002	0	0	0	0	0	0	0
Total costos	15,992,929	(1,353,598)	17,346,527	0	12,190,857	369,264	0	661,182	182,513	299,558	281,002	0	25,131	0	0	0	453,711	2,883,309
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	7,941,304	(75,430)	8,016,734	0	6,273,695	641,585	0	75,430	0	0	349,985	0	(20,487)	0	0	0	248,937	447,589
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																		
Ingresos compañías afiliadas	0	(132,457)	132,457	0	132,457	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	132,840	0	132,840	22,431	46,708	1,059	0	51	0	(12)	63,336	0	0	0	0	0	323	(1,056)
Total de otros ingresos	132,840	(132,457)	265,297	22,431	179,165	1,059	0	51	0	(12)	63,336	0	0	0	0	0	323	(1,056)
Gastos generales y administrativos	5,818,415	(12,753)	5,831,168	12,894	4,375,780	104,537	0	75,481	0	0	254,132	0	23,499	0	0	0	351,983	632,862
Egresos compañías afiliadas	0	(195,134)	195,134	0	65,497	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	129,637
Utilidad en operaciones	2,255,729	0	2,255,729	9,537	2,011,583	538,107	0	0	0	(12)	159,189	0	(43,986)	0	0	0	(102,723)	(315,966)
Costos financieros, neto																		
Intereses ganados sobre depósitos a plazos fijos	265,735		265,735	265,735	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(173,434)		(173,434)	0	(111,153)	0	0	0	0	0	(79)	0	0	0	0	0	(52,502)	(9,700)
Intereses pagados sobre bonos	(323,065)		(323,065)	0	(202,013)	(81,664)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(9,739)	(29,649)
Amortización de costo de emisión de bonos	(20,230)		(20,230)	0	(20,230)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos ganados	663,169	0	663,169	654,894	0	0	0	0	0	0	8,275	0	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	412,175	0	412,175	920,629	(333,396)	(81,664)	0	0	0	0	8,196	0	0	0	0	0	(62,241)	(39,349)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,667,904	0	2,667,904	930,166	1,678,187	456,443	0	0	0	(12)	167,385	0	(43,986)	0	0	0	(164,964)	(355,315)
Impuesto sobre la renta estimado	390,895		390,895	0	279,198	64,699	0	0	0	0	46,998	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	2,277,009	0	2,277,009	930,166	1,398,989	391,744	0	0	0	(12)	120,387	0	(43,986)	0	0	0	(164,964)	(355,315)
Atribuible a:																		
Accionistas de la controladora	2,277,009	0	2,277,009	930,166	1,398,989	391,744	0	0	0	(12)	120,387	0	(43,986)	0	0	0	(164,964)	(355,315)
Utilidad neta (pérdida)	2,277,009	0	2,277,009	930,166	1,398,989	391,744	0	0	0	(12)	120,387	0	(43,986)	0	0	0	(164,964)	(355,315)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	209,894,525	(1,572,176)	211,466,701	34,154,547	148,461,579	30,523,045	952,103	(16,113)	329,269	(17,892)	945,292	(23,880)	(1,084,078)	(90,805)	(2,703)	(2,059,684)	(603,979)	0
Dividendos declarados	(2,774,568)	0	(2,774,568)	(2,774,568)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	209,396,966	(1,572,176)	210,969,142	32,310,145	149,860,568	30,914,789	952,103	(16,113)	329,269	(17,904)	1,065,679	(23,880)	(1,128,064)	(90,805)	(2,703)	(2,224,648)	(959,294)	0