

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados financieros Consolidados y Anexos

30 de junio de 2009

(Estados Financieros No Auditados)



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

Índice del contenido

Balance de situación consolidado
Estado consolidado de utilidad
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 el balance de situación	1
Anexo de Consolidación – información sobre las utilidades (pérdidas) y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	2



UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

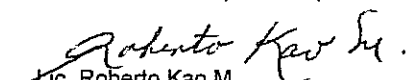
Balance de Situación Consolidado

Al 30 de junio de 2009

(Expresado en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,5	7,627,365	6,014,622
Depósitos a plazo fijo	4,5	1,584,214	3,366,890
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6	10,166,517	13,541,651
Hipotecas		1,452,838	1,483,631
Préstamos comerciales		427,257	420,281
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.3,707,876 (2008: B/.3,630,967)		4,531,183	4,454,701
Alquileres		161,091	139,892
Partes relacionadas	4	1,185,769	1,222,970
Varias		1,332,033	1,539,826
		<u>19,256,688</u>	<u>22,802,952</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	6	<u>(596,651)</u>	<u>(456,433)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>18,660,037</u>	<u>22,346,519</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	17	9,081,151	4,852,166
Costos de construcción en proceso		32,087,118	33,798,881
Terrenos	13,14,15	38,799,255	39,626,475
Materiales, equipos y respuestos		12,582,920	12,237,871
Viveres y bebidas		158,686	158,509
Otros		441,405	464,691
Total de inventarios		<u>93,150,535</u>	<u>91,138,593</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	4,7	38,915,695	37,274,859
Propiedades de inversión, neto	8,13	13,206,336	13,385,564
Equipos en arrendamiento, neto	9,18	5,722,797	6,392,642
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	10,13,15	43,662,955	45,613,126
Franquicias, neto de amortización acumulada	11	680,278	699,795
Otros activos	12,16	1,647,686	1,709,776
Total de activos		<u><u>224,857,898</u></u>	<u><u>227,942,386</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.


 Lic. Roberto Kao M.
 CPA No. 1550

Pasivo y Patrimonio de los Accionistas	Nota	2009	2008
Sobregiro bancario		447,425	0
Préstamos por pagar	4,13	40,194,389	41,003,259
Terrenos por pagar	14	5,950,000	6,800,000
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	4,15	50,351,162	50,879,564
Menos costos de emisión		488,986	531,601
Bonos por pagar, neto		<u>49,862,176</u>	<u>50,347,963</u>
Cuentas por pagar:			
Proveedores		4,565,851	8,349,770
Partes relacionadas		2,645	2,645
Otras		1,847,687	2,445,638
Total de cuentas por pagar		<u>6,416,183</u>	<u>10,798,053</u>
Gastos acumulados por pagar	16	1,643,898	1,516,421
Ingresos diferidos		92,815	75,007
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		408,819	168,537
Depósitos de clientes	17	3,874,245	4,031,368
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	18	7,564,353	7,230,988
Impuesto sobre la renta por pagar		197,622	700,880
Total del pasivo		<u>116,651,925</u>	<u>122,672,476</u>
Compromisos y contingencias	23,24		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,119,856 en 2008 y 2007.		12,814,874	12,814,874
Acciones en tesorería, al costo		(876,259)	(876,259)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Ganancia no realizada sobre inversiones	7	26,476,940	24,864,008
Utilidades no distribuidas		69,042,484	67,720,290
Total de patrimonio atribuible a los accionistas de la controladora		<u>108,145,232</u>	<u>105,210,106</u>
Intereses minoritarios		60,741	59,804
Total de patrimonio de los accionistas		<u>108,205,973</u>	<u>105,269,910</u>
Total de los pasivos y patrimonios		<u>224,857,898</u>	<u>227,942,386</u>

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

Estado Consolidado de Utilidad

Periodo terminado el 30 de junio de 2009

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ventas de bienes y servicios	22	37,645,371	36,372,538
Costo de las ventas		<u>25,223,144</u>	<u>24,763,369</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>12,422,227</u>	<u>11,609,169</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por alquiler		1,091,180	949,824
Intereses ganados en financiamiento		429,690	509,736
Otros ingresos operacionales		<u>276,497</u>	<u>221,545</u>
Total de otros ingresos de operaciones		<u>1,797,367</u>	<u>1,681,105</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	19,20	<u>8,996,997</u>	<u>8,194,192</u>
Utilidad en operaciones		<u>5,222,597</u>	<u>5,096,082</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		122,779	140,267
Intereses pagados en financiamientos bancarios	4	(1,254,067)	(996,415)
Intereses pagados sobre bonos	4,15	(704,161)	(699,234)
Amortización de costos de emisión de bonos		(151,538)	(90,099)
Dividendos ganados	4	384,909	412,329
Otros ingresos financieros, neto		<u>1,118</u>	<u>53,280</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(1,600,960)</u>	<u>(1,179,872)</u>
Participación patrimonial en asociadas	7	<u>4,181</u>	<u>28,247</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>3,625,818</u>	<u>3,944,457</u>
Impuesto sobre la renta, estimado		713,823	721,060
Impuesto sobre la renta diferido		(587)	0
Utilidad neta		<u>2,911,408</u>	<u>3,223,397</u>
Atribuible a :			
Accionistas de la controladora		2,910,471	3,222,554
Intereses minoritarios		<u>937</u>	<u>843</u>
Utilidad neta		<u>2,911,408</u>	<u>3,223,397</u>
Utilidad neta por acción		<u>0.57</u>	<u>0.63</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

Periodo terminado el 30 de junio de 2009

(Expresado en Balboas)

	Atribuible a Accionistas de la Controladora							Total del patrimonio
	Acciones comunes	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas	Ganancia no realizada sobre inversiones	Utilidades no distribuidas	Total	Intereses minoritarios	
<u>Nota</u>								
Saldo al 31 de diciembre de 2007	12,814,874	(876,259)	687,193	31,034,972	63,240,448	106,901,228	58,561	106,959,789
Utilidad neta - 2008	0	0	0	0	3,222,554	3,222,554	843	3,223,397
Dividendos declarados	0	0	0	0	(1,638,433)	(1,638,433)	0	(1,638,433)
Cambio neto en valuación de los valores disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 30 de junio de 2008	<u>12,814,874</u>	<u>(876,259)</u>	<u>687,193</u>	<u>32,734,102</u>	<u>64,824,569</u>	<u>110,184,479</u>	<u>59,404</u>	<u>110,243,883</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	12,814,874	(876,259)	687,193	24,864,008	67,720,290	105,210,106	59,804	105,269,910
Utilidad neta - 2009	0	0	0	0	2,910,471	2,910,471	937	2,911,408
Dividendos declarados	0	0	0	0	(1,588,277)	(1,588,277)	0	(1,588,277)
Cambio neto en valuación de los valores disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 30 de junio de 2009	<u>12,814,874</u>	<u>(876,259)</u>	<u>687,193</u>	<u>1,612,932</u>	<u>69,042,484</u>	<u>108,145,232</u>	<u>60,741</u>	<u>108,205,973</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el período terminado el 30 de junio de 2009

(Expresado en Balboas)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Actividades de operación		
Utilidad	2,911,408	3,223,397
Partidas para conciliar la utilidad neta con el flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Provisión para préstamos incobrables	145,943	144,484
Depreciación	4,327,439	3,352,211
Amortización de costos de emisión de bonos	151,538	90,099
Gastos de intereses	2,682,246	2,379,206
Participación en resultado de asociadas	(4,181)	(28,247)
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo	<u>10,214,393</u>	<u>9,161,150</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cambio en cuentas por cobrar	3,556,003	3,945,188
Cambio neto en préstamos personales e hipotecas	(52,665)	(329,898)
Cambio en inventarios	(2,011,942)	(9,362,523)
Cambio en otros activos	81,607	333,701
Cambio en terrenos por pagar	(850,000)	0
Cambio en documentos y cuentas por pagar	(4,602,221)	3,688,153
Cambios en gastos e impuestos acumulados por pagar	(135,499)	61,770
Intereses pagados	(2,478,761)	(2,574,624)
Cambios en otros pasivos	(248,238)	1,005,265
Flujos de efectivo de las actividades de operación	<u>3,472,677</u>	<u>5,928,182</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de activos fijos, neto de retiro	(1,528,195)	(7,928,047)
Cambio en depósitos a plazo fijo	1,782,676	(665,622)
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos	905	3,115
Pagos por adquisición de inversiones	(7,762)	(166,489)
Cambios en cuentas por cobrar Cias. Asociadas	37,201	(1,390,552)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	<u>284,825</u>	<u>(10,147,595)</u>
Actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(21,506,506)	(19,870,216)
Producto de obligaciones bancarias	21,478,426	22,288,039
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	0	12,720,000
Abonos a obligaciones de terrenos por pagar	0	(916,925)
Bonos redimidos	(528,402)	(9,137,327)
Dividendos pagados	(1,588,277)	(1,638,433)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>(2,144,759)</u>	<u>3,445,138</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	<u>1,612,743</u>	<u>(774,275)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6,014,622	3,921,091
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>7,627,365</u>	<u>3,146,816</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

(1) Constitución y operaciones

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

Grupo de compañías subsidiarias

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

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias (Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd.)
Inmobiliaria Sucasa, S. A.
Distribuidores Consolidados, S. A.
Constructora Corona, S. A.
Inversiones Sucasa, S. A.
Caribbean Franchise Development Corp.

Durante el año 2008, la subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 100% de las acciones de Sanno Investors Ltd. que poseía otra subsidiaria consolidada.

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.
Constructora San Lorenzo, 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.

(b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas inversiones que son mantenidas a sus valores razonables.

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá. El balboa es la moneda funcional del Grupo y está a la par y es de libre cambio con el dólar (\$) de los Estados Unidos de América.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(d) *Uso de estimaciones y juicios*

La preparación de los estados financieros consolidados requiere de la administración, juicios, estimaciones y presunciones que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y presunciones subyacentes son revisadas sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación y en cualquier período futuro afectado.

En particular, información sobre las áreas importantes de estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de las políticas contables que tienen un efecto significativo mayor sobre las cifras reconocidas en los estados financieros consolidados se relacionan con la valuación de cuentas por cobrar, el valor razonable de las inversiones en valores de capital disponibles para la venta y mantenidas hasta vencimiento.

(3) Resumen de las políticas importantes de contabilidad

(a) *Principios de consolidación*

(i) Subsidiarias

Subsidiarias son aquellas empresas que están controladas por el Grupo. El control existe cuando la tenedora es propietaria, directa o indirectamente de más de la mitad del poder de voto, y tiene poder para dirigir las políticas financieras y operacionales para obtener beneficios de sus actividades. Los estados financieros consolidados de las subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados en la fecha en que efectivamente se adquiere el control, hasta la fecha en que el control efectivamente termina.

(ii) Asociadas

Asociadas son aquellas empresas sobre las cuales se tiene una influencia significativa pero no el control sobre sus políticas financieras y operacionales. Los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo sobre las ganancias o pérdidas reconocidas de las asociadas bajo el método de participación patrimonial, desde la fecha en que la influencia significativa efectivamente se inicia hasta la fecha en que la influencia significativa efectivamente termina.

(iii) Transacciones eliminadas en consolidación

Los saldos y transacciones intra-grupo, y cualquier ganancia no realizada proveniente de transacciones intra-grupo de importancia, son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma manera que las ganancias no realizadas.

(b) *Instrumentos financieros*

(i) Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados lo comprenden las inversiones en acciones de patrimonio y valores de deuda, cuentas por cobrar clientes y otras, efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos y financiamientos y cuentas por pagar a proveedores y otras.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos originalmente al valor razonable más, cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente al reconocimiento inicial los instrumentos financieros no derivados se miden como se describe más adelante.

Un instrumento financiero es reconocido si el Grupo se convierte en una parte contractual del instrumento. Los activos financieros se dan de baja si los derechos contractuales del Grupo a los flujos de efectivo del activo financiero expiran o si el Grupo transfiere el activo financiero a otra parte sin mantener el control o, sustancialmente, todos los derechos y recompensas del activo. Los pasivos financieros se dan de baja si las obligaciones del Grupo, especificadas en el contrato, expiran, se descargan o se cancelan.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden, los saldos de efectivo, depósitos a la vista y depósitos a plazo con vencimientos originales menores a los tres meses. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la demanda y forman parte integral de la administración del efectivo del Grupo se incluyen como componentes del efectivo y equivalentes de efectivo para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo.

Cuentas por cobrar y por pagar

Las cuentas por cobrar y por pagar a proveedores y otras están presentadas a su costo amortizado.

Valores disponibles para la venta

Las inversiones del Grupo en valores patrimoniales y algunos valores de deudas son clasificadas como activos disponibles para la venta. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, estas son medidas a los valores razonables determinados por el Grupo y sus cambios, distintos a los ajustes por deterioro, son reconocidos directamente en patrimonio. Cuando una inversión es dada de baja, la ganancia o pérdida acumulada en patrimonio es transferida a ganancias y pérdidas.

Valores mantenidos hasta su vencimiento

Si el Grupo tiene la intención positiva y capacidad de mantener los valores de deuda hasta vencimiento, entonces éstos son clasificados como mantenidos hasta vencimiento. Las inversiones mantenidas hasta vencimiento son medidas al costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro.

Otros

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

(ii) Capital en acciones

El capital está compuesto por acciones comunes, sin 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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

recompradas son clasificadas como acciones en tesorería y son presentadas como una deducción del total del patrimonio.

(c) *Inmuebles, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

Los inmuebles, mobiliario y equipo se llevan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. 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. Los programas comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

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

(iii) Costos subsecuentes

El costo de reemplazar parte de una partida de los inmuebles, mobiliario y equipo se reconoce en el valor en libros de la partida si es probable que los beneficios económicos futuros inherentes a la pérdida fluirán al Grupo y su costo puede ser medido confiablemente. Los costos de dar servicio día a día a los inmuebles, mobiliario y equipo son reconocidos en ganancias y pérdidas en la medida que se incurren.

(iv) Depreciación

La depreciación se reconoce en ganancias y pérdidas sobre la base de línea recta sobre la vida útil estimada de cada partida de los inmuebles, mobiliario y equipo. Los activos arrendados son depreciados sobre el período que sea más corto entre el término del arrendamiento y sus vidas útiles estimadas. Los terrenos no son depreciados. La vida útil estimada de los activos es como sigue:

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

(d) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión, consistentes de locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas, están registradas al costo, menos su depreciación acumulada.

(e) *Activo intangible*

El activo intangible que consiste de franquicias con vidas útiles finitas, se encuentra registrado al costo, menos la amortización acumulada y las pérdidas 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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(f) *Deterioro*

(i) Activos financieros

Un activo financiero se considera deteriorado si existe evidencia objetiva que indique que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados del activo.

Una pérdida por deterioro con relación a un activo financiero medido a costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros, y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa efectiva de interés original. Una pérdida por deterioro con respecto a un activo financiero disponible para la venta se calcula por referencia a su valor razonable corriente.

Los activos financieros individualmente significativos se prueban en relación con su deterioro sobre una base individual. El resto de los activos financieros se evalúan colectivamente en grupos que comparten características y riesgos de crédito similares.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en ganancias y pérdidas. Cualquier pérdida acumulada de un activo financiero disponible para la venta reconocida previamente en patrimonio, es transferida a ganancias y pérdidas.

Una pérdida por deterioro se reversa si la reversión puede estar relacionada objetivamente con un evento que ocurra con posterioridad a que la pérdida por deterioro haya sido reconocida. Para los activos financieros medidos al costo amortizado y los activos financieros disponibles para la venta, que sean valores de deuda, la reversión se reconoce en ganancias y pérdidas. Para activos financieros disponibles para la venta que sean valores de patrimonio, la reversión se reconoce directamente en patrimonio.

(ii) Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros del Grupo, diferentes a los inventarios, son revisados a la fecha de cada reporte para determinar si existe algún indicio de deterioro. De existir algún indicio de deterioro, se estima el monto recuperable del activo.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable. Una unidad generadora de efectivo está representada por el menor grupo de activos identificables que genera flujos de efectivo que son en gran medida independientes de otros activos y grupos. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos para vender. Al evaluar el valor en uso, los flujos estimados de efectivo futuros son descontados a su valor presente utilizando tasas de descuento antes de impuestos que reflejan la evaluación corriente del mercado del valor del dinero y el riesgo específico para el activo.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(g) *Inventarios*

Los inventarios están medidos al valor más bajo entre el costo o el valor neto de realización y se llevan de acuerdo a los métodos indicados a continuación:

Unidades de viviendas terminadas	Costos identificados de construcción y terrenos
Costo de construcción en proceso	Costos identificados de construcción en proceso
Terrenos	Costos identificados de adquisición
Materiales, equipos y repuestos	Costos primeras entradas, primeras salidas
Viveres y bebidas	Costo promedio ponderado
Otros	Costo promedio ponderado

Los inventarios incluyen todos los desembolsos incurridos en su adquisición y para traerlos a su ubicación actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, el costo incluye intereses por financiamientos asociados directamente con esos inventarios, durante la etapa de urbanización.

(h) *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.

(i) *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.

(j) *Dividendos*

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

(k) *Reconocimiento de ingresos*

(i) Ingreso por venta de unidades de vivienda

Los ingresos por venta de unidades de viviendas se reconocen sobre la base del método de acumulación, una vez cumplidos los siguientes requisitos:

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

(ii) Ingreso por alquileres

Los ingresos por alquileres de los inmuebles y equipo en arrendamiento son reconocidos en ganancias y pérdidas sobre la base de línea recta en el término del arrendamiento.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(iii) Ingreso por venta de terrenos y lotes comerciales

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

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

(iv) Ingreso por venta de bienes y servicios

Los ingresos se reconocen cuando los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad se transfieren al comprador, es probable que se obtengan beneficios económicos de la transacción, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser valorados de manera fiable y el Grupo no conserva ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes y el importe del ingreso puede ser medido con fiabilidad.

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

(v) Ingreso por intereses de la financiera

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

(l) *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.

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

(ii) Gastos de arrendamiento operacional

Los pagos hechos sobre arrendamientos operacionales son reconocidos en ganancias y pérdidas sobre la base de línea recta durante el término del arrendamiento.

(m) *Impuesto sobre la renta*

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas efectivas vigentes a la fecha del balance de situación y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido se reconoce utilizando el método de balance de situación, considerando las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. La

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

cantidad provisionada de impuesto diferido se basa en la manera esperada de realización o liquidación del valor en libros de los activos y pasivos, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que existirán beneficios futuros contra los cuales las pérdidas y créditos fiscales puedan ser utilizados. Los activos por impuesto diferido se eliminan cuando ya no es probable que se generen beneficios futuros para ser utilizados.

(n) Información de segmento

Un segmento de negocio es un componente distinguible del Grupo que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio. El formato principal de la información por segmento del Grupo se basa en los segmentos de negocio.

(ñ) 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 el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas**

	Junio 30, 2009	Diciembre 31, 2008
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>533,057</u>	<u>1,306,949</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>119,313</u>
Equivalentes de efectivo: Banco General, S. A.	<u>1,607,726</u>	<u>0</u>
Equivalentes de efectivo: Banco Panamá, S. A.	<u>812,298</u>	<u>1,729,496</u>
Depósitos a plazo: Banco General, S. A.	<u>1,430,214</u>	<u>1,430,214</u>
Cuentas por cobrar:		
Franquicias Latinoamericanas, S. A. (1)	810,723	794,794
Agroganadera Río Caimito, S. A. (2)	241,000	297,576
Otras	<u>134,046</u>	<u>130,600</u>
	<u>1,185,769</u>	<u>1,222,970</u>
Inversión en acciones:		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>29,351,963</u>	<u>27,708,253</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
Sobregiros bancarios: Banco General, S. A.	<u>46,994</u>	<u>0</u>
Sobregiros bancarios: Banco Panamá, S. A.	<u>199,513</u>	<u>0</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
Préstamos por pagar: Banco Panamá, S. A.	<u>2,700,000</u>	<u>1,380,780</u>
	Junio 30, 2009	Junio 30, 2008
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	<u>40,245</u>	<u>122,228</u>
Intereses pagados en financiamientos: Banco Panamá, S. A.	<u>23,074</u>	<u>0</u>
Dividendos ganados: Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>344,396</u>	<u>344,396</u>

(1) Saldo por cobrar documentado mediante contrato firmado por las partes en el cual Franquicias Latinoamericanas, S. A. reconoce las deudas contraídas con las compañías subsidiarias del Grupo UNESA.

(2) Saldo por cobrar principalmente por cargos de avances de obra y préstamos sin intereses y sin fecha de vencimiento definida.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(5) Efectivo y equivalentes de efectivo**

	Junio 30, 2009	Diciembre 31, 2008
Cuentas corrientes y efectivo en caja	1,802,255	4,285,126
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>5,825,110</u>	<u>1,729,496</u>
	<u>7,627,365</u>	<u>6,014,622</u>

El Grupo mantiene depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses los cuales se detallan a continuación:

Banco	Vencimiento	Junio 30, 2009	Diciembre 31, 2008
Banco General, S. A. (1)	Febrero 8, 2010	1,430,214	1,430,214
Global Bank, S. A.	Julio 2, 2009	154,000	154,000
Banco Panameño de la Vivienda, S. A.		<u>0</u>	<u>1,782,676</u>
		<u>1,584,214</u>	<u>3,366,890</u>

(1) Estos depósitos a plazo fijo se encuentran garantizando deuda contraída por la asociada Franquicias Latinoamericanas, S. A. (ver notas 7 y 23).

(6) Cuentas por cobrar a clientes

	Junio 30, 2009	Diciembre 31, 2008
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	5,487,496	7,035,549
Venta y alquiler de equipo	3,950,653	5,392,764
Terrenos por cobrar	0	585,065
Servicios de hotelería	687,730	501,386
Otras	<u>40,638</u>	<u>26,887</u>
	<u>10,166,517</u>	<u>13,541,651</u>

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables, se presenta de la siguiente manera:

	Junio 30, 2009	Diciembre 31, 2008
Saldo al inicio del año	456,433	238,319
Provisión del año	145,943	293,262
Cargos contra la provisión	<u>(5,725)</u>	<u>(75,148)</u>
Saldo al final del año	<u>596,651</u>	<u>456,433</u>

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

(7) Inversión en bonos, acciones y otros valores

	Junio 30, 2009	Diciembre 31, 2008
Valores disponibles para la venta	35,704,343	34,091,664
Valores mantenidos hasta su vencimiento	270,322	263,210
Inversiones en asociadas	<u>2,941,030</u>	<u>2,919,985</u>
	<u>38,915,695</u>	<u>37,274,859</u>

Valores disponibles para la venta

Las inversiones en valores disponibles para la venta consistentes principalmente de acciones comunes de empresas locales se llevan al valor razonable y sus cambios se contabilizan en la sección de patrimonio. La inversión en acciones en una empresa pública local que representa aproximadamente el 82% (Diciembre 2008: 81%) del saldo de la cuenta fue valuada utilizando los valores de cotización publicados en la Gaceta Bursátil de la Bolsa de Valores de Panamá al cierre del ejercicio fiscal anual.

Valores mantenidos hasta su vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado. Al 30 de junio de 2009, estos valores consisten en Certificados de Participación Negociables con vencimientos hasta el año 2035.

	Junio 30, 2009	Diciembre 31, 2008
Bonos del Estado Panameño	0	650
Certificados de participación negociables	<u>270,322</u>	<u>262,560</u>
	<u>270,322</u>	<u>263,210</u>



UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**Inversiones en asociadas**

Las inversiones en asociadas ascendían a B/.2,941,030 (Diciembre 2008: B/.2,919,985). Durante el período de marzo 2009 y 2008, no se modificaron las inversiones por efecto de la participación patrimonial y se reconocieron como resultado en participación patrimonial una utilidad neta de B/.4,181 (Junio 2008: B/. 28,247).

El Grupo tiene las siguientes inversiones en asociadas:

	Propiedad	
	Junio 30, 2009	Diciembre 31, 2008
Franquicias Latinoamericanas, S. A.	50%	50%
Agroganadera Río Caimito, S. A.	50%	50%

(8) Propiedades de inversión, neto

	Junio 30, 2009			Diciembre 31, 2008		
	Terrenos	Galeras y locales comerciales	Total	Terrenos	Galeras y locales comerciales	Total
Costo						
Al inicio del año	3,214,406	13,920,707	17,135,113	2,784,740	12,595,333	15,380,073
Adición	0	0	0	429,666	1,348,356	1,778,022
Ventas y descartes	0	0	0	0	(22,982)	(22,982)
Al final del año	<u>3,214,406</u>	<u>13,920,707</u>	<u>17,135,113</u>	<u>3,214,406</u>	<u>13,920,707</u>	<u>17,135,113</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	3,749,549	3,749,549	0	3,426,090	3,426,090
Gasto del año	0	179,228	179,228	0	329,971	329,971
Ventas y descartes	0	0	0	0	(6,512)	(6,512)
Al final del año	<u>0</u>	<u>3,928,777</u>	<u>3,928,777</u>	<u>0</u>	<u>3,749,549</u>	<u>3,749,549</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>3,214,406</u>	<u>9,991,930</u>	<u>13,206,336</u>	<u>3,214,406</u>	<u>10,171,158</u>	<u>13,385,564</u>

Conforme a lo permitido por las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha optado por mantener las propiedades de inversión, consistentes de galeras y locales comerciales y de los terrenos donde estas están construidas, utilizando el modelo de costo menos depreciación acumulada. Al 30 de junio de 2009 (Diciembre 2008: igual) el Grupo no había determinado los valores razonables de estas propiedades.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(9) Equipo en arrendamiento, neto

	Junio 30, 2009	Diciembre 31, 2008
Costo		
Al inicio del año	13,237,147	11,801,971
Adiciones	927,104	2,118,536
Ventas y descartes	(163,411)	(683,360)
Reclasificación	<u>(923,596)</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>13,077,244</u>	<u>13,237,147</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	6,844,505	4,971,376
Gasto del año	1,198,051	2,071,335
Ventas y descartes	(103,590)	(198,206)
Reclasificación	<u>(584,519)</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>7,354,447</u>	<u>6,844,505</u>
Al final del año	<u>5,722,797</u>	<u>6,392,642</u>

Al 30 de junio de 2009 (Diciembre 2008: igual), el gasto de depreciación fue cargado a costo de ventas.

(10) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

	30 de junio de 2009					
	Terrenos	Edificios	Equipos	Mobiliario y equipo de restaurante	Mobiliario y otros	Total
Costo						
Al inicio del año	7,545,584	27,188,680	19,547,329	8,983,588	4,909,001	68,174,182
Adición	0	91,559	567,683	179,984	183,041	1,022,267
Ventas y descartes	0	(2,549)	(184,186)	(1,232)	0	(187,967)
Reclasificación	0	<u>(274,559)</u>	<u>296,294</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21,735</u>
Al final del año	<u>7,545,584</u>	<u>27,003,131</u>	<u>20,227,120</u>	<u>9,162,340</u>	<u>5,092,042</u>	<u>69,030,217</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	4,420,020	9,287,083	5,534,995	3,318,958	22,561,056
Gasto del año	0	400,328	1,808,334	515,684	225,814	2,950,160
Ventas y descartes	0	0	(73,621)	0	0	(73,621)
Reclasificación	0	<u>0</u>	<u>(70,333)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(70,333)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>4,820,348</u>	<u>10,951,463</u>	<u>6,050,679</u>	<u>3,544,772</u>	<u>25,367,262</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>7,545,584</u>	<u>22,182,783</u>	<u>9,275,657</u>	<u>3,111,661</u>	<u>1,547,270</u>	<u>43,662,955</u>
	31 de diciembre de 2008					
	Terrenos	Edificios	Equipos	Mobiliario y equipo de restaurante	Mobiliario y otros	Total
Costo						
Al inicio del año	7,499,046	24,915,916	14,443,128	7,209,717	4,257,167	58,324,974
Adición	46,538	2,344,148	5,257,275	1,773,871	659,435	10,081,267
Ventas y descartes	0	(71,384)	(153,074)	0	(7,601)	(232,059)
Al final del año	<u>7,545,584</u>	<u>27,188,680</u>	<u>19,547,329</u>	<u>8,983,588</u>	<u>4,909,001</u>	<u>68,174,182</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	3,766,174	6,338,242	4,679,512	2,953,003	17,736,931
Gasto del año	0	653,846	3,101,831	855,483	366,347	4,977,507

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(152,990)</u>	<u>0</u>	<u>(392)</u>	<u>(153,382)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>4,420,020</u>	<u>9,287,083</u>	<u>5,534,995</u>	<u>3,318,958</u>	<u>22,561,056</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>7,545,584</u>	<u>22,768,660</u>	<u>10,260,246</u>	<u>3,448,593</u>	<u>1,590,043</u>	<u>45,613,126</u>

Al 30 de junio de 2009, el gasto de depreciación por B/.2,950,160 (Diciembre 31, 2008: B/.4,977,507), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,539,166 (Diciembre 31, 2008: B/.2,778,279) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.1,410,994 (Diciembre 31, 2008: B/.2,199,228).

Véanse las garantías otorgadas en las notas 13 y 15.

(11) Franquicias, neto

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

	Costo	Amortización acumulada	Valor neto en libros
Saldo al 31 de diciembre de 2007	1,081,667	(343,354)	738,313
Amortización del año	<u>0</u>	<u>(38,518)</u>	<u>(38,518)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	1,081,667	(381,872)	699,795
Amortización del año	<u>0</u>	<u>(19,517)</u>	<u>(19,517)</u>
Saldo al 30 de junio de 2009	<u>1,081,667</u>	<u>(401,389)</u>	<u>680,278</u>

(12) Otros activos

	Junio 30, 2009	Diciembre 31, 2008
Impuestos pagados por adelantado	309,450	330,230
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	298,451	392,614
Depósitos en garantía	159,157	177,435
Fondo de cesantía	791,722	720,591
Crédito fiscal por intereses preferenciales	<u>88,906</u>	<u>88,906</u>
	<u>1,647,686</u>	<u>1,709,776</u>

El fondo de cesantía respalda la obligación por la prima de antigüedad de servicio de los trabajadores (ver nota 16).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(13) Préstamos por pagar**

	30 de junio de 2009			31 de diciembre de 2008		
	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de un año	Total	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de un año	Total
Préstamos hipotecarios						
Caja de Ahorros	600,128	3,911,458	4,511,586	283,333	3,716,667	4,000,000
Total préstamos hipotecarios	<u>600,128</u>	<u>3,911,458</u>	<u>4,511,586</u>	<u>283,333</u>	<u>3,716,667</u>	<u>4,000,000</u>
Préstamos comerciales						
Banco Aliado, S. A.	2,159	2,945	5,104	4,171	3,053	7,224
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	1,013,156	0	1,013,156	33,952	0	33,952
Metro Bank, S. A.	750,000	0	750,000	1,400,000	0	1,400,000
Global Bank Corporation	1,300,000	969,778	2,269,778	3,958,000	0	3,958,000
Banesco	2,060,000	0	2,060,000	0	0	0
Banco Panamá, S. A.	0	0	0	1,380,780	0	1,380,780
HSBC Bank USA	7,159,648	175,117	7,334,765	9,631,917	86,386	9,718,303
Total préstamos comerciales	<u>12,284,963</u>	<u>1,147,840</u>	<u>13,432,803</u>	<u>16,408,820</u>	<u>89,439</u>	<u>16,498,259</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	15,050,000	0	15,050,000	15,005,000	0	15,005,000
Banco de América Central-Panamá	0	0	0	1,000,000	0	1,000,000
Banco General, S. A.	1,000,000	0	1,000,000	1,000,000	0	1,000,000
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	3,250,000	0	3,250,000	3,250,000	0	3,250,000
HSBC Bank USA	250,000	0	250,000	250,000	0	250,000
Banco Panamá, S. A.	2,700,000	0	2,700,000	0	0	0
Total valores comerciales rotativos	<u>22,250,000</u>	<u>0</u>	<u>22,250,000</u>	<u>20,505,000</u>	<u>0</u>	<u>20,505,000</u>
	<u>35,135,091</u>	<u>5,059,298</u>	<u>40,194,389</u>	<u>37,197,153</u>	<u>3,806,106</u>	<u>41,003,259</u>

Préstamos hipotecarios

Para el período terminado el 30 de junio de 2009, los préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad de compañías subsidiarias, con vencimiento en el año 2013 y 2018, y tasa de interés anual entre 5.5% y 7.25% (Diciembre 2008: entre 5.5% y 7.25%).

Préstamos comerciales

Corresponden a líneas de crédito para capital de trabajo y préstamos comerciales con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad de compañías subsidiarias, con fianzas solidarias de las empresas del Grupo. Tienen vencimientos varios de 2009 hasta 2010 e intereses anuales que fluctúan de 4.09% hasta 8.5% (Diciembre 2008: 4.63% hasta 8%).

Valores comerciales rotativos

Valores comerciales rotativos con garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A. y subsidiarias, tienen vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales que fluctúan de 4.75% hasta 7.5% (Diciembre 2008: 4.5% hasta 7.5%).

(14) Terrenos por pagar

Durante el año 2007, la subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió varias fincas de terreno a varias empresas de la localidad por un monto total de B/.9,000,000.

Las condiciones de pago de esta compra-venta, se estableció de la siguiente manera:

B/.500,000 como abono inicial, y B/.8,500,000 restantes mediante 10 pagos semestrales a capital de B/.850,000, más intereses pagaderos trimestralmente, calculados a la tasa Libor a tres meses más el 2%.

El saldo al 30 de junio de 2009 ascendía a B/.5,950,000 (Diciembre 2008: B/.6,800,000) y de acuerdo a los términos del contrato, la Compañía deberá abonar a este monto la suma de B/.850,00 semestralmente.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Igualmente Sucasa, suscribió contrato de préstamo comercial con la Caja de Ahorros, para el financiamiento de la compra de estos terrenos, los cuales le serán otorgados en las fechas acordadas para realizar los pagos correspondientes de los terrenos por pagar.

(15) Bonos por pagar

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, el Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2007, 2006, 2005, 2003. Estas se describen de la siguiente manera:

	Tasa de Interés	Valor Total Autorizado	Saldo de los Valores Emitidos y en Poder de Terceros	
			Junio 30, 2009	Diciembre 31, 2008
Emisión pública 2007				
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 a tres meses + 2.05%	40,000,000	32,487,000	32,487,000
Emisión pública 2006				
Bonos con vencimiento en el año 2017, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años	Tasa fija o variable Libor a tres meses + 2.75%	12,000,000	11,906,250	12,000,000
Emisión pública 2005				
Bonos del 1 de diciembre de 2005 con vencimiento final el 22 de noviembre de 2015 pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses a partir del 29 de febrero de 2006	Libor a tres meses + 3.5%	7,500,000	5,521,757	5,913,037
Emisión privada 2003				
Bonos del 4 de septiembre de 2003, con vencimiento el 4 de septiembre de 2013, pagaderos mensualmente	7.75%	<u>850,000</u>	<u>436,155</u>	<u>479,527</u>
		<u>60,350,000</u>	<u>50,351,162</u>	<u>50,879,564</u>
Desglose: Vencimientos a un año			1,336,949	1,305,478
Vencimientos a más de un año			<u>49,014,213</u>	<u>49,574,086</u>
			<u>50,351,162</u>	<u>50,879,564</u>

Las características principales de los bonos privados emitidos en 2003 y de los bonos de ofertas públicas según resoluciones: CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007, CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y CNV 284-2005 del 25 de noviembre de 2005, tal como fueron aprobadas por la Comisión Nacional de Valores, se resumen a continuación:

Emisión 2007

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada sin cupones, en denominaciones de mil dólares con 00/100 (US\$1,000.00) 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. (Latin Clear) para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Los derechos

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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 US\$ 40 millones 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, posteriores 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%. Ésta 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 deberán cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (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 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 B/.12,000,000. En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán 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) El HSBC Bank (Panamá), 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 HSBC Investment Corporation (Panama), S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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 de sus respectivas fechas de emisión.

Emisión 2005

- (a) El capital emitido será pagado por el emisor en treinta y nueve (39) abonos trimestrales, iguales y consecutivos a capital e intereses y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo.
- (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 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 BG Trust, Inc., cuyo principal activo es primera hipoteca y anticresis sobre finca No. 230160 que contiene las mejoras del Hotel Country Inns & Suites de Amador.

Este bono podrá ser redimido anticipadamente por el emisor, parcial o totalmente a partir del 23 de noviembre de 2008, al 100% del saldo de su valor nominal.

Emisiones 2003

- (a) La deuda adquirida será amortizada en abonos mensuales consecutivos a capital e intereses en las fechas de vencimiento estipuladas.
- (b) Los bonos están garantizados con primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles.
- (c) Los bonos del 25 de agosto de 2003 autorizados por B/2,000,000 están garantizados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y las fianzas solidarias de las sociedades Caribbean Franchise Development Corp., Inversiones Sucasa, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A. y Hoteles del Caribe, S. A. La emisión de bonos tendrá plazos aprobados de doce (12), veinticuatro (24), treinta y seis (36) hasta cuarenta y ocho (48) meses.

(16) 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.



UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de junio de 2009, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.715,363 (Diciembre 2008: B/.667,484), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

A partir de la vigencia de la Ley No.44 del 12 de agosto de 1995, mediante la cual se hicieron reformas al Código de Trabajo, el Grupo inició la constitución de un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir, desde esa fecha en adelante, el pago de la prima por antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo. El Fondo de Cesantía se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso. Al 30 de junio de 2009, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.791,723 (Diciembre 2008: B/.720,591) para estos propósitos.

(17) Depósitos de clientes

Al 30 de junio de 2009, el Grupo mantenía contratos de promesas de compra – venta. Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(18) 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:

	30 de junio de 2009			31 de diciembre de 2008		
	Equipo en arrendamiento, Neto	Inmueble, mobiliario y equipo, neto	Total	Equipo en arrendamiento, neto	Inmueble, mobiliario y equipo, neto	Total
Equipo pesado	5,442,020	6,782,784	12,224,804	4,970,257	5,631,052	10,601,309
Equipo rodante	0	878,877	878,877	0	924,157	924,157
Equipos menores	0	329,629	329,629	0	242,658	242,658
	5,442,020	7,991,290	13,433,310	4,970,257	6,797,867	11,768,124
Menos depreciación acumulada	2,266,882	2,660,708	4,927,590	1,703,351	1,922,411	3,625,762
	<u>3,175,138</u>	<u>5,330,582</u>	<u>8,505,720</u>	<u>3,266,906</u>	<u>4,875,456</u>	<u>8,142,362</u>

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

	Junio 30, 2009	Diciembre 31, 2008
Años terminados a diciembre 31		
Menos de 1 año	1,961,063	3,319,142
Entre uno y dos años	3,277,116	2,629,558
Entre dos y tres años	1,909,442	1,235,047
Entre tres y cuatro	856,711	661,905
Entre cuatro y cinco	<u>240,358</u>	<u>169,267</u>
Sub-total	8,244,690	8,014,919
Menos cargos financieros	<u>(680,337)</u>	<u>(783,931)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>7,564,353</u>	<u>7,230,988</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(19) Gastos de ventas, generales y administrativos**

Para los años terminados el 30 de junio de 2009 y 2008, los gastos de ventas, generales y administrativos, se detallan de la siguiente manera:

	2009	2008
Gastos de personal	3,006,067	2,767,902
Depreciación	1,590,222	1,053,911
Publicidad y promociones	709,831	702,365
Servicios públicos	532,644	489,850
Reparaciones y mantenimiento	483,484	368,722
Gastos bancarios	68,912	56,568
Alquileres	194,462	167,491
Gastos legales y notariales	299,338	306,689
Impuestos	378,334	255,468
Seguridad	151,018	116,544
Seguros	78,175	100,381
Servicios profesionales	414,153	341,400
Gastos de oficina	99,885	104,331
Gastos de viaje y viáticos	152,399	139,540
Cuentas incobrables	145,943	144,484
Gastos de preapertura	0	417,966
Comisión de tarjetas	45,645	47,111
Otras	<u>646,485</u>	<u>613,469</u>
	<u>8,996,997</u>	<u>8,194,192</u>

(20) Gastos de personal

Para los años terminados el 30 de junio de 2009 y 2008, los gastos de personal incurridos e incluidos dentro de los gastos de ventas, generales y administrativos, se detallan de la siguiente manera:

	2009	2008
Salarios	3,476,707	2,891,586
Décimo tercer mes	324,807	275,725
Vacaciones	352,987	297,621
Gastos de representación	308,208	311,085
Participación y otros incentivos	367,286	390,870
Comisiones	169,978	214,204
Seguro Social	547,627	452,098
Prima de antigüedad	69,739	64,848
Seguro de vida y hospitalización	57,781	49,971
Otras	<u>249,251</u>	<u>155,510</u>
	<u>5,924,371</u>	<u>5,103,518</u>

El número de empleados al 30 de junio 2009 era de 1,077 (2008: 870). Para el periodo terminado el 30 de junio de 2009 el gasto de personal por B/5,924,371 (2008: B/5,103,518), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/2,918,304 (2008: B/2,335,616) cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/3,006,067 (2008:

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

B/.2,767,902).

(21) Impuestos

Impuesto sobre la renta

A partir del 3 de febrero de 2005, fecha de entrada en vigencia de la Ley No. 6 de 2 de febrero de 2005, el artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del treinta por ciento (30%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables.

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 2009 (igual 2008), se determinó de conformidad con el método tradicional.

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 2008, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

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).

(22) Información por segmentos

La información por segmento se ha clasificado en función de las diferentes actividades de negocios que desarrolla el Grupo con base en la forma en que han sido estructuradas internamente por la Administración. Los resultados, activos y pasivos de los segmentos, incluyen aquellos elementos atribuibles directamente a cada segmento así como aquellos que pueden ser asignados sobre una base razonable.

La composición de los segmentos de negocios se describen a continuación:

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.

Restaurantes: Lo constituye el negocio de restaurantes que opera bajo la franquicia T.G.I.-Friday's.

Equipos: Lo constituye principalmente la venta y alquiler de equipo de construcción.

Hoteles: Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería que opera bajo la franquicia Hotel Country Inn & Suites- By Carlson.

Locales Comerciales: Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana.

Zona Procesadora: Lo constituye el alquiler de bodegas dentro de la Zona Procesadora para la Exportación-Panexport.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados (En miles de Balboas)

Ingresos de clientes externos

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELES		LOCALES COMERCIALES			ZONA PROCESADORA			FINANCIERA			OTRAS OPERACIONES			CONSOLIDADOS		
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	
Ventas	21,671	18,605	4,899	4,629	6,452	8,828	4,624	4,231	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,645	36,373
Costos de las ventas	16,113	14,542	3,682	3,519	4,453	5,904	976	799	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,223	24,763
Ganancia bruta en ventas	5,558	4,142	1,217	1,110	1,998	2,924	3,649	3,432	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,422	11,609
	74,35	77,83	75,15	76,01	69,03	66,87	21,10	18,88														67,00	68,08
Otros Ingresos de operaciones:																							
Alquiler de inmuebles y loc. Comerciales	0	24	0	0	0	0	0	0	668	629	423	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,091	950
Intereses ganados en financiamiento	26	66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	404	444	0	0	0	0	0	0	0	430	510
Otros Ingresos (egresos) operacionales	31	36	8	20	194	95	20	20	1	0	3	24	43	43	0	3	278	222	0	0	0	278	222
Total de otros Ingresos de operaciones	57	126	8	20	194	95	20	20	668	630	423	299	427	487	0	3	1,797	1,681	0	0	0	1,797	1,681
Gastos de vias., generales y admivos.	1,194	1,173	566	530	1,778	1,759	2,520	2,163	262	304	196	149	304	313	0	0	6,820	6,392	0	0	0	6,820	6,392
Distribución de gastos corporativos	1,789	1,472	96	81	93	79	59	50	55	46	20	17	65	56	0	0	2,177	1,802	0	0	0	2,177	1,802
	2,983	2,645	661	612	1,871	1,838	2,579	2,213	317	351	217	167	368	369	0	0	8,997	8,194	0	0	0	8,997	8,194
Utilidad en operaciones	2,632	1,623	564	519	320	1,182	1,069	1,239	351	279	208	133	59	118	0	3	5,223	5,096	0	0	0	5,223	5,096

Costos de financiamiento, neto:

Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	112	140	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	123	140
Intereses pagados en financiamientos	-805	-946	-73	-80	-506	-332	-380	-242	-68	-60	-38	-27	0	0	0	0	-1,968	-1,686	0	0	0	-1,968	-1,686
Amortización de costos de emisión de bonos	-150	-98	-0	-1	-0	-0	-0	-0	-1	-1	-0	-0	0	0	0	0	-152	-90	0	0	0	-152	-90
Dividendos ganados	385	412	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385	412	0	0	0	385	412
Otros Ingresos (egresos) financieros	1	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	53
Total de otros costos financieros, neto	-537	-429	-62	-81	-506	-332	-388	-242	-69	-69	-38	-28	0	0	0	0	-1,601	-1,180	0	0	0	-1,601	-1,180

Participación patrimonial en asociadas Utilidad antes del impuesto sobre la renta

	2,095	1,195	483	466	-186	849	701	997	282	211	168	105	59	118	23	3	3,626	3,944	0	0	0	4	26
Impuesto sobre la renta, estimado	449	223	152	126	0	206	24	95	82	63	0	0	7	9	0	0	714	721	0	0	0	714	721
Impuesto sobre la renta diferido	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0
	450	223	152	126	0	206	24	95	82	63	0	0	7	9	0	0	714	721	0	0	0	714	721

Utilidad neta

	1,645	972	331	340	-186	644	678	902	200	148	168	105	52	109	23	3	2,911	3,223	0	0	0	2,911	3,223
--	-------	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	----	---	-------	-------	---	---	---	-------	-------

Total activos

	105,464	105,896	9,735	9,449	21,839	25,633	22,956	22,733	9,334	9,430	6,650	6,207	6,871	6,992	42,009	41,612	224,858	227,942					
--	---------	---------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	---------	---------	--	--	--	--	--

Total pasivos

	38,186	39,000	4,736	4,770	18,504	21,660	14,000	14,476	1,867	1,806	2,088	2,115	182	154	39,709	38,403	116,652	122,672					
--	--------	--------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-----	-----	--------	--------	---------	---------	--	--	--	--	--

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(23) Compromisos y contingencias

Unión Nacional de Empresas, S. A. ha otorgado una fianza mancomunada a favor de Banco General, S. A. hasta por el 50% (B/.1,500,000) del saldo de las obligaciones contraídas por una compañía asociada por razón de los contratos de préstamos hipotecarios y líneas de adelanto que una asociada ha contraído por B/.3,000,000.

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. ("SUCASA") fue notificada de una demanda, por la suma de B/.5,000,000 presentada por la Sociedad Promotor of Real Estate Development, S. A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalo, por supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por SUCASA prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de viviendas.

(24) Principales leyes y regulaciones aplicables

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

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

Inmobiliaria Sucasa, S. A. desarrolla la actividad de alquiler de galeras a través de Panexport, Zona Procesadora para la Exportación, la cual se encuentra exonerada del pago de todo tipo de impuestos, directos e indirectos, según Ley 25 de 1992 que crea las Zonas Procesadora para la Exportación.

(25) Estimaciones contables críticas y juicios en la aplicación de políticas contables

El Grupo efectúa estimados y presunciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Los estimados y decisiones son evaluados periódicamente y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo ciertas circunstancias.

(a) Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar

El Grupo revisa sus portafolios de cuentas por cobrar para evaluar el deterioro periódicamente. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en ganancias y pérdidas, el Grupo toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que pueda ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de su portafolio antes que la reducción pueda ser identificada con una cuenta por cobrar individual en ese portafolio. Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

de pago de los prestatarios en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con incumplimientos en activos en el Grupo.

- (b) **Deterioro de inversiones en valores de capital disponibles para la venta**
El Grupo determina que las inversiones en valores de capital disponibles para la venta están deterioradas cuando ha habido una reducción significativa o prolongada en el valor razonable por debajo de su costo. Esta determinación de que es significativa o prolongada requiere juicio. Al realizar esta decisión, el Grupo evalúa entre otros factores, la volatilidad normal en el precio de la acción. Adicionalmente, el deterioro puede ser apropiado cuando existe evidencia de una desmejora en la salud financiera de la compañía en que se invierte, desempeño de la industria y el sector, cambios en la tecnología y flujos de efectivos operativos y financieros.
- (c) **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**
El Grupo sigue la orientación de NIC 39 al clasificar los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo como mantenidos hasta el vencimiento. Esta clasificación requiere una decisión significativa. Al tomar esta decisión, el Grupo evalúa su intención y capacidad para mantener dichas inversiones hasta el vencimiento.

(26) Instrumentos financieros

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos derivados de la utilización de instrumentos financieros:

- riesgo de crédito
- riesgo de mercado
- riesgo de liquidez

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos del Grupo.

Se establecen ciertas políticas de manejo de riesgos para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Grupo, para fijar límites apropiados de riesgos y controles, para vigilar los riesgos y la adherencia a los límites establecidos.

La Junta Directiva supervisa cómo la gerencia vigila el cumplimiento con las políticas de manejo de riesgos. La Junta Directiva ejecuta la vigilancia de los procesos operacionales y financieros.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero deja de cumplir con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas y préstamos por cobrar a clientes del Grupo y de las inversiones en valores.

Cuentas y préstamos por cobrar

El Grupo ha establecido una política de crédito dentro de la cuál cada cliente es analizado

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

individualmente en cuanto a su capacidad de crediticia, antes de que se le ofrezcan los términos de crédito y pago estándares del Grupo. Se monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores. Todas las exposiciones al crédito se revisan, por lo menos, una vez al año. El Grupo obtiene cartas promesas de pago de los bancos, al otorgar créditos hipotecarios a clientes que compran las viviendas. No existen concentraciones importantes de crédito en clientes específicos dentro de las carteras de préstamos y cuentas por cobrar.

El Grupo limita su exposición al riesgo de crédito en las inversiones en valores de deuda, a través de la adquisición de inversiones en valores emitidos por contrapartes con buen prestigio y mayormente a cortos plazos. La Administración no espera que estas contrapartes dejen de cumplir con sus obligaciones.

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por el valor en libros de cada activo financiero en el balance de situación consolidado.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como las tasas de interés y de los precios de las acciones afecten el ingreso del Grupo o el valor de sus posesiones en instrumentos financieros. El objetivo del manejo del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables, optimizando el retorno del riesgo.

Las inversiones que el Grupo realiza en valores patrimoniales se hacen principalmente con propósitos de mantener fondos líquidos disponibles que puedan ser utilizados en circunstancias especiales. El Grupo solo adquiere inversiones en valores de patrimonio con base en decisiones de la Junta Directiva. Además se vigila periódicamente la condición de los emisores.

Riesgo de moneda

Las ventas que realiza el Grupo y los financiamientos que obtiene se hacen en balboas, unidad monetaria que está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América, consecuentemente, en la actualidad no se utilizan instrumentos de cobertura para cubrir exposiciones en el cambio de moneda. La moneda funcional y de presentación de los estados financieros consolidados es el balboa.

Riesgo de tasa de interés

Las inversiones en valores de patrimonio no exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés, sin embargo, el cambio en las tasas de interés y los precios accionarios, además de otras variables financieras, lo mismo que la reacción de los participantes en los mercados a eventos políticos y económicos, exponen al Grupo al riesgo de mercado.

El Grupo mantiene deudas a tasas de interés fijas y variables. En la actualidad no se utilizan instrumentos de cobertura para cubrir riesgos de tasa de interés.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en las fechas en que estas vencen. El enfoque del Grupo sobre el manejo de la

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

liquidez es asegurarse, hasta donde le es posible, que siempre cuente con suficiente liquidez para cumplir con el pago de sus pasivos cuando vencen, bajo condiciones normales o bajo condiciones especiales, sin incurrir en pérdidas inaceptables o que presenten riesgo a la reputación del Grupo.

(27) Valores razonables de los instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros, se aproximan al valor registrado en libros.

El valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance de situación consolidado fue determinado de la siguiente manera:

- a) *Efectivo/cuentas por cobrar/dividendos por pagar/otras cuentas por pagar*
Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.
- b) *Valores disponibles para la venta*
Para los valores disponibles para la venta que se cotizan en mercados activos, el valor razonable es generalmente determinado por el precio de referencia del instrumento publicado en bolsa de valores y de sistemas electrónicos de información bursátil (véase la nota 7).

Administración de capital

La política del Grupo es la de mantener una base sólida de capital.

Cada acción común tiene derecho a voto en las Asambleas de Junta de Accionistas. No existen acciones preferidas. El Grupo está obligado por la emisión de bonos a mantener una relación de endeudamiento financiero neto a patrimonio que no exceda de uno punto cincuenta (1.50) a uno (1), ni reducir su capital social autorizado.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 Anexo de Consolidación - Información sobre el Balance de Situación

30 de Junio de 2009

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad				Subsidiarias Operativas	Constructora San Lorenzo S.A.	Distribuidores Consolidados S.A.	Constructora Corona S.A.	Inversiones Sucasa S.A.	Caribbean Franchise Development Corp Y Subsidiaria
				Unión Nacional de Empresas, S.A.	Urbanizadora del Caribe, S.A. Y Subsidiaria	Inmobiliaria Sucasa S.A.	Inmobiliaria Sucasa S.A.						
Efectivo y equivalente de efectivo	7,627,365		7,627,365	34,991	2,215,971	50	0	0	0	0	4,282,435	1,093,918	
Depósito a plazo fijo	1,584,214		1,584,214	1,430,214	154,000	0	0	0	0	0	0	0	
Cuentas por cobrar:													
Clientes	10,166,517		10,166,517	0	10,015,047	0	0	0	0	0	0	151,470	
Hipotecas	1,452,838		1,452,838	0	219,095	0	0	0	0	0	1,233,743	0	
Préstamos personales	4,531,183		4,531,183	0	0	0	0	0	0	0	4,531,183	0	
Préstamos comerciales	427,257		427,257	0	0	0	0	0	0	0	427,257	0	
Compañías afiliadas	0	-42,255,787	42,255,787	1,828,632	27,628,496	5,256,136	1,302,779	88,668	543,634	105,409	3,039,356	2,462,477	
Alquileres	161,091		161,091	0	19,120	113,638	0	0	0	0	7,099	21,234	
Compañías relacionadas	1,185,769		1,185,769	1,902	459,958	0	14,245	0	18,718	0	134,740	556,206	
Varios	1,332,033	-2,541,188	3,073,221	2,657,251	847,196	161,147	0	147	8,495	2,516	130,846	65,623	
Menos reserva para cuentas incobrables	19,256,688	-44,796,975	64,053,663	4,487,785	39,188,912	5,530,921	1,317,024	88,815	571,047	107,925	9,504,224	3,257,010	
	596,651	0	596,651	237,824	35,120	0	0	0	0	0	310,717	12,990	
Total de cuentas por cobrar, neto	18,660,037	-44,796,975	63,457,012	4,487,785	39,951,088	5,485,801	1,317,024	88,815	571,047	107,925	9,193,507	3,244,020	
Inventarios:													
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	9,081,151		9,081,151	0	9,081,151	0	0	0	0	0	0	0	
Costo de construcciones en proceso	32,087,116		32,087,116	0	30,784,979	1,302,543	0	0	0	0	0	0	
Terrenos	38,799,255	-727,786	38,071,469	0	36,724,321	2,800,045	0	0	0	0	2,675	0	
Equipo de construcción, piezas, reptas. Y mat de const.	12,582,920		12,582,920	0	12,582,920	0	0	0	0	0	0	0	
Viveres, bebidas y suministros	158,686		158,686	0	24,943	0	0	0	0	0	0	133,743	
Otros	441,405		441,405	0	210,740	0	0	0	0	0	0	230,665	
Total de Inventarios	93,150,535	-727,786	92,422,749	0	89,408,650	4,102,588	0	0	0	0	2,675	364,408	
Inversiones en Bonos y acciones, neto	38,916,665	-4,611,153	34,305,512	43,213,110	249,071	0	0	0	0	0	64,667	0	
Propiedades de Inversión, neto	13,206,336		13,206,336	1,253,270	8,713,043	0	0	0	0	0	683,969	2,556,054	
Equipo en arrendamiento, neto	5,722,797		5,722,797	0	5,722,797	0	0	0	0	0	0	0	
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	69,030,219	-431,479	68,598,740	0	48,459,205	797,437	0	0	0	0	442,631	19,762,425	
Menos depreciación acumulada	25,367,264	267,394	25,099,870	0	18,293,566	141,355	0	0	0	0	323,224	6,341,725	
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	43,662,955	-698,873	42,964,082	0	30,165,639	656,082	0	0	0	0	119,407	13,420,700	
Franquicias	680,278		680,278	0	8,360	0	0	0	0	0	0	671,918	
Otros activos	1,647,686	-15,902	1,631,784	125	906,416	48,306	1,980	1,597	205	19,413	102,117	583,429	
	224,857,898	-50,850,689	174,007,209	49,166,225	169,035,262	19,015,870	1,319,004	90,412	571,252	127,338	14,448,777	21,934,447	

B/

SRTH

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
Anexo de Consolidación - Información sobre el Balance de Situación

30 de junio de 2009

Pasivo y patrimonio de los Accionistas	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad				Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S.A.	Distribuidores Consolidados S.A.	Constructora Corona S.A.	Inversiones Sucasa S.A.	Caribbean Franchise Development Corp Y Subsidiaria
				Unión Nacional de Empresas, S.A.	Urbanizadora del Caribe, S.A. Y Subsidiaria	Inmobiliaria Sucasa S.A.	Immobiliaria Operativas						
Sobregiros bancarios	447,425		447,425	0	400,431	0	0	0	0	0	0	0	46,994
Préstamos por pagar	40,194,389		40,194,389	0	40,194,389	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos por pagar	5,950,000		5,950,000	0	5,950,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar	49,862,176	-15,802	49,878,078	0	49,461,011	0	0	0	0	0	0	0	417,067
Cuentas por pagar			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores	4,565,851		4,565,851	0	3,907,622	53,175	0	0	0	0	3,578	0	601,475
Compañías afiliadas	0	-42,214,599	42,214,599	2,450,196	3,230,566	7,832,345	184,945	10,056	123,304	55,981	13,004,797	0	15,274,417
Compañías relacionadas	2,645		2,645	0	1,466	1,179	0	0	0	0	0	0	0
Otras	1,847,687	0	1,847,687	6,997	969,721	51,096	0	3,024	4,792	3,310	50,105	0	756,642
Total de documentos y cuentas por pagar	6,416,163	-42,214,599	48,630,782	2,497,193	8,117,367	7,937,796	184,945	13,080	128,096	59,291	13,058,480	0	16,634,634
Gastos acumulados por pagar	1,643,898	-218,363	1,862,261	0	1,241,376	-512	0	48,867	47,931	71,431	59,639	0	394,629
Ingresos diferidos	92,816		92,816	0	73,352	0	0	0	0	0	19,463	0	0
Dividendos por pagar	0	-2,582,377	2,582,377	0	2,160,274	116,378	0	0	0	87	82,938	0	222,700
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	408,819		408,819	0	408,819	0	0	0	0	0	0	0	0
Depósitos de clientes	3,874,245		3,874,245	0	3,834,264	-1,966	0	0	0	0	10,461	0	31,476
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	7,564,353		7,564,353	0	7,564,353	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	197,622		197,622	0	94,639	3,754	0	0	0	0	0	0	99,229
Total del pasivo	116,651,925	-45,031,241	161,683,166	2,497,193	119,500,275	8,055,460	184,945	61,947	176,027	130,809	13,229,881	0	17,846,629
Intereses minoritarios:													
Acciones comunes	42,202		42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	18,539		18,539	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	60,741		60,741	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio de los accionistas:													
Capital en acciones	12,814,874	-3,936,970	16,751,844	12,471,045	911,618	10,000	181,956	0	50,000	10,000	933,856	0	2,183,169
Acciones en tesorería	-876,259	-43,416	-919,675	-832,843	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades de las subsidiarias capitalizadas	687,193		687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	0		0	-9,625	-34,388	0	0	0	0	0	0	0	0
Superavit de valuación	0	-86,013	86,013	86,013	86,013	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre Inversiones	26,476,940		26,476,940	26,476,940	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	69,042,464	-2,544,996	71,587,460	8,553,515	48,571,544	10,850,410	952,103	28,465	345,225	-13,471	285,040	0	1,904,649
Total del patrimonio de los accionistas	108,145,232	-5,880,169	114,025,421	45,669,032	49,534,987	10,960,410	1,134,069	28,465	395,225	-3,471	1,218,896	0	4,087,818
Total del patrimonio de los accionistas	224,857,098	-50,850,659	275,706,507	49,166,225	169,035,262	19,015,870	1,319,004	90,412	571,252	127,338	14,448,777	0	21,934,447

B/.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo de Consolidación - Información sobre las Utilidades (Pérdidas) y Utilidades no Distribuidas (Déficit Acumulado) Periodo terminado el 30 de Junio de 2009

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiaria	Inmobiliaria Sucesa, S.A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S.A.	Distribuidores Consolidados S.A.	Constructora Corona, S.A.	Inversiones Sucesa, S.A.	Caribbean Franchise Development Corp y Subsidiaria
Ventas netas:												
Viviendas	17,481,588		17,481,588	0	17,481,588	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	4,189,235		4,189,235	0	4,189,235	0	0	0	0	0	0	0
Viveres y bebidas	4,898,978		4,898,978	0	0	0	0	0	0	0	0	4,898,978
Equipos	3,742,851		3,742,851	0	3,742,851	0	0	0	0	0	0	0
Alquiler de equipos	2,708,657		2,708,657	0	2,708,657	0	0	0	0	0	0	0
Hotelesía	4,624,062		4,624,062	0	3,619,131	0	0	0	0	0	0	1,004,931
Avances de obras facturadas	0	-1,375,213	1,375,213	0	0	0	0	358,025	504,109	513,079	0	0
Total de ventas netas	37,645,371	-1,375,213	39,020,584	0	31,741,462	0	0	358,025	504,109	513,079	0	5,903,909
Costo de las ventas:												
Viviendas	14,521,516	-1,375,213	15,896,829	0	14,526,305	0	0	358,051	501,066	511,407	0	0
Terrenos	1,722,787	0	1,722,787	0	1,722,787	0	0	0	0	0	0	0
Viveres y bebidas	3,681,636	0	3,681,636	0	0	0	0	0	0	0	0	3,681,636
Equipos	3,074,268	0	3,074,268	0	3,074,268	0	0	0	0	0	0	0
Alquiler de equipos	1,247,331	0	1,247,331	0	1,247,331	0	0	0	0	0	0	0
Hotelesía	975,506	0	975,506	0	747,294	0	0	0	0	0	0	228,212
Total de costos de las ventas	25,223,144	-1,375,213	26,598,357	0	21,317,985	0	0	358,051	501,066	511,407	0	3,909,848
Ganancia bruta en ventas	12,422,227	0	12,422,227	0	10,423,477	0	0	-26	3,043	1,672	0	1,994,061
Otros ingresos(egresos) de operaciones:												
Ingresos compañías aliadas	0	-49,221	49,221	0	49,221	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos por Alquiler	1,091,180		1,091,180	0	27,428	633,361	0	0	0	0	0	332,746
Intereses ganados en financiamiento,	429,690		429,690	0	28,003	0	0	0	0	0	0	403,687
Otros ingresos (egresos) operacionales	276,497	0	276,497	0	235,543	466	0	0	0	-437	0	23,745
Total otros ingresos de operaciones	1,797,367	-49,221	1,846,588	0	339,195	633,827	0	0	0	-437	0	349,926
Gastos generales y administrativos	8,996,997	4,577	8,992,420	104,232	6,852,210	289,688	0	3,548	0	0	462,319	1,310,423
Egresos compañías aliadas	0	-53,798	53,798	0	0	0	0	0	0	0	0	53,798
Utilidad en operaciones	5,222,597	0	5,222,597	-104,232	3,909,462	374,139	0	-3,574	3,043	1,235	62,758	979,766
Costos de financiamientos, neto:												
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	122,779		122,779	28,369	14,576	0	0	0	0	0	68,849	10,985
Intereses pagados en financiamientos bancarios	-1,254,067		-1,254,067	0	-1,232,503	0	0	0	0	0	0	-21,564
Intereses pagados sobre bonos	-704,161		-704,161	0	-555,025	-65,705	0	0	0	0	0	-63,431
Amortización de costo de emisión de bonos	-151,538		-151,538	0	-149,872	-757	0	0	0	0	0	-909
Dividendos ganados	384,909		384,909	1,438,494	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos (egresos) financieros	1,118		1,118	0	986	0	0	0	0	0	132	0
Total de costos financieros, neto	-1,600,960	-1,053,885	-547,375	1,466,863	-1,921,838	-66,462	0	0	0	0	68,981	-94,919
Participación patrimonial	4,181	2,047	2,134	21,047	0	0	0	0	0	0	0	-18,913
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	3,625,818	-1,051,538	4,677,356	1,383,678	1,987,624	307,677	0	-3,574	3,043	1,235	131,739	865,934
Impuesto sobre la renta, estimado	713,823	0	713,823	0	400,980	32,123	0	0	0	0	12,086	266,734
Impuesto sobre la renta diferido	-587	-587	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), neta	2,911,408	-1,052,125	3,963,533	1,383,678	1,586,744	275,554	0	-3,574	3,043	1,235	119,653	597,200
Atribuible a:												
Accionistas de la controladora	2,910,471	-1,053,062	3,963,533	1,383,678	1,586,744	275,554	0	-3,574	3,043	1,235	119,653	597,200
Intereses minoritarios	937	937	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), neta	2,911,408	-1,052,125	3,963,533	1,383,678	1,586,744	275,554	0	-3,574	3,043	1,235	119,653	597,200
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	67,720,290	-2,545,519	70,265,809	8,786,376	47,886,816	10,749,938	952,103	32,039	342,182	-14,706	223,612	1,307,449
Dividendos declarados	-1,588,277	1,053,685	-2,641,962	-1,606,539	-902,016	-75,082	0	0	0	0	-58,225	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	69,042,484	-2,544,995	71,587,480	8,563,515	48,571,544	10,950,410	952,103	28,465	345,225	-13,471	285,040	1,904,549