

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

**Estados Financieros Consolidados y Anexos**

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

"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 de los auditores independientes

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

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
Anexo de consolidación – información sobre cambios en el patrimonio.....	3

---



**KPMG**  
Apartado Postal 816-1089  
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700  
Fax: (507) 263-9852  
Internet: [www.kpmg.com](http://www.kpmg.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta Directiva y Accionista  
Unión Nacional de Empresas, S. A.

### *Opinión*

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

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Base de la Opinión*

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

### *Asuntos de énfasis*

Llamamos la atención a la nota 5 de los estados financieros consolidados, que indica que la información comparativa al y por el año terminado al 31 de diciembre 2017 ha sido re-expresada. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Llamamos la atención a la nota 7 de los estados financieros consolidados en donde se describen los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera, el desempeño financiero y flujos de efectivo del Grupo. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

### *Asuntos Claves de la Auditoría*

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

### *Valuación del inventario*

*Véanse las Notas 3 (m), 9 y 20 a los estados financieros consolidados*

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los inventarios, que principalmente comprenden los terrenos, unidades de viviendas terminadas y costos de construcción en proceso del Grupo, por la suma de B/.96,494,471 son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto de realización de los inventarios se lleva a cabo en cada fecha de reporte, considerando el precio de venta estimado y los costos incurridos y por incurrir para la construcción utilizando como referencia el precio actual.

En consecuencia, un cambio en la estimación del precio de venta y los costos de construcción pudiese tener un impacto material sobre el valor de los inventarios en los estados financieros consolidados del Grupo.

### *Reconocimiento de ingresos*

*Véanse las Notas 3 (l) y 5 a los estados financieros consolidados*

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

El Grupo está principalmente comprometido en la venta, promoción y administración de bienes y servicios. El ingreso es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Podría existir un riesgo de que las ventas de bienes y servicios estén presentadas por montos superiores a los generados en las operaciones del Grupo, conforme a los criterios contables para el reconocimiento de ingresos.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Comparamos el precio de venta estimado de viviendas vendidas en distintos proyectos y otras compañías de bienes raíces en esas zonas con el precio de venta de viviendas.
- Revisamos los costos de construcción en proceso de una muestra seleccionada con la finalidad determinar que se hayan asignado adecuadamente los costos a los proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción.
- Efectuamos pruebas de controles relacionados con el ciclo de ventas y pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada de las ventas de bienes y servicios.
- Realizamos procedimientos de revisiones analíticas e indagamos con la administración sobre cualquier fluctuación significativa e inusual observada al comparar información histórica de ventas.
- Inspeccionamos los asientos de diario de alto riesgo para detectar cualquier ajuste inusual hecho a las cuentas de ventas.
- Determinamos que el ingreso por ventas fuese reconocido en el período contable correspondiente aplicando la prueba de corte al final del año y evaluamos que los criterios contables para su reconocimiento se hayan cumplido.

### *Otro Asunto – Información Suplementaria*

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 al 3 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, esta presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

### *Otra Información*

La Administración es responsable de la Otra Información, que abarca el contenido del Informe Anual 2018 pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro correspondiente informe de auditoría. La información en el Informe Anual 2018, se espera esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia de importancia relativa entre esa información y los estados financieros consolidados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error de importancia relativa.

Cuando leamos el contenido del Informe Anual 2018 si concluimos que existe un error de importancia relativa en esa Otra Información estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno corporativo.

### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados*

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Grupo o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

## *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Julio Lasso.

Handwritten signature of KPMG in black ink.

Panamá, República de Panamá  
30 de marzo de 2019

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado consolidado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>Re-expresado 2017</u>	<u>Re-expresado 1 de enero 2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	7, 8, 31	8,639,717	8,306,121	22,088,408
Depósitos a plazo fijo	7, 8, 31	17,250,856	12,970,006	3,894,417
Cuentas por cobrar:				
Clientes	31	13,093,116	14,683,166	15,764,887
Hipotecas	31	6,583,206	10,488,571	9,067,147
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.8,209,974 (2016: B/.7,090,319)	31	7,064,679	2,411,762	2,145,912
Alquileres		475,368	494,598	526,097
Otras partes relacionadas	7	215,409	371,490	372,071
Varias		1,670,628	1,355,402	1,259,131
		29,102,406	29,804,989	29,135,245
Menos reserva para posibles cuentas de dudoso cobro	31	(1,674,424)	(1,752,501)	(1,727,091)
Cuentas por cobrar, neto		27,427,982	28,052,488	27,408,154
Inventarios:				
Unidades de viviendas terminadas	20	27,482,372	19,280,344	9,648,745
Costos de construcción en proceso	9	65,608,422	77,372,333	66,525,207
Terrenos	17, 18	4,497,465	3,882,938	4,813,981
Materiales, equipo y repuestos		4,083,305	3,567,205	4,404,514
Viveres, bebidas y suministros		245,536	213,382	254,799
Otros		424,621	388,109	456,770
Total de inventarios		102,341,721	104,704,311	86,104,016
Inversiones en bonos y acciones	7, 10, 31	102,502,510	96,486,761	96,405,070
Inversión en asociada	11, 31	1,097,481	2,155,920	2,179,285
Propiedades de inversión, neto	12	113,628,337	115,024,659	115,591,203
Equipos en arrendamiento, neto	13, 21	1,344,099	2,611,559	3,986,128
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	14, 17, 18	47,687,581	50,435,326	51,527,078
Franquicias, neto de amortización acumulada	15	216,634	159,595	181,001
Otros activos	16	6,082,258	6,622,310	6,402,810
<b>Total de activos</b>		<b>428,219,176</b>	<b>427,529,056</b>	<b>415,767,570</b>

Las notas de la página 11 a la 67 son parte integral de estos estados financieros consolidados.



<b>Pasivos</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>Re-expresado 2017</b>	<b>Re-expresado 1 de enero 2017</b>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	7, 17, 31	50,548,183	59,937,774	48,113,427
Cuentas por pagar:				
Proveedores	19	4,149,480	6,431,807	4,037,280
Otras	7	4,728,139	3,654,564	2,502,648
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>31</b>	<b>8,877,619</b>	<b>10,086,371</b>	<b>6,539,928</b>
Gastos acumulados por pagar	31	3,388,202	3,118,018	2,843,655
Ingresos diferidos		108,153	104,250	100,550
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	31	166,939	289,882	161,684
Depósitos recibidos de clientes	20, 31	4,850,527	4,275,859	4,867,243
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	21, 31	3,890,270	7,168,718	9,500,257
Impuesto sobre la renta por pagar	25	22,191	32,099	130,236
Impuesto sobre la renta diferido	25	0	0	42,414
Bonos por pagar:				
Valores emitidos	18, 31	49,233,381	59,289,191	72,214,769
Menos costos de emisión		(154,762)	(239,458)	(296,548)
<b>Bonos por pagar, neto</b>		<b>49,078,619</b>	<b>59,049,733</b>	<b>71,918,221</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>120,930,703</b>	<b>144,042,704</b>	<b>144,217,615</b>
<b>Patrimonio</b>				
Acciones comunes tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,143,422		12,814,874	12,814,874	12,814,874
Acciones comunes tipo "B", sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas y en circulación 480,000 en 2018 y 2017		14,172,858	14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	23	(550,791)	(653,801)	(741,441)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193	687,193
Reserva de valor razonable		85,998,859	80,244,425	80,244,425
Utilidades no distribuidas		194,087,737	176,143,060	164,296,452
<b>Total de patrimonio atribuible a los propietarios</b>		<b>307,210,730</b>	<b>283,408,609</b>	<b>271,474,361</b>
Participación no controladora		77,743	77,743	75,594
<b>Total del patrimonio</b>		<b>307,288,473</b>	<b>283,486,352</b>	<b>271,549,955</b>
Compromisos y contingencias	28			
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>428,219,176</b>	<b>427,529,056</b>	<b>415,767,570</b>

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

**Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas de bienes y servicios	26, 27	151,263,442	121,666,614
Ingresos por alquiler		5,128,416	4,857,445
Intereses sobre préstamos		2,237,589	2,020,361
<b>Total de ingresos</b>		<u>158,629,447</u>	<u>128,544,420</u>
Costo de las ventas	26	100,087,693	74,794,210
Costo de alquiler		1,899,558	1,730,533
Costo por actividades de financiamiento		1,465,579	1,358,562
<b>Total de costos</b>		<u>103,452,830</u>	<u>77,883,305</u>
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<u>55,176,617</u>	<u>50,661,115</u>
Otros ingresos operacionales	24	957,430	844,926
Gastos de ventas, generales y administrativos	7, 22, 23	26,001,012	25,998,356
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato		170,504	209,201
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<u>29,962,531</u>	<u>25,298,484</u>
Costos financieros, neto:			
Intereses sobre depósitos a plazo fijo		395,519	324,800
Intereses sobre financiamientos bancarios	7	(1,013,446)	(930,080)
Intereses sobre bonos	18	(1,453,188)	(1,607,780)
Amortización de costos de emisión de bonos		(278,789)	(286,978)
Dividendos ganados	7	3,490,490	2,864,682
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<u>1,140,586</u>	<u>364,644</u>
Participación en la utilidad en asociada, neta de impuesto sobre la renta	11	(646,569)	118,014
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>30,456,548</u>	<u>25,781,142</u>
impuesto sobre la renta	25	3,047,314	2,682,575
<b>Utilidad neta del año</b>		<u>27,409,234</u>	<u>23,098,567</u>
<b>Otros resultados integrales, neto de impuestos</b>			
<b>Partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado del año:</b>			
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales – cambio neto en el valor razonable		6,073,885	0
<b>Otros resultados integrales, neto de impuestos</b>		<u>6,073,885</u>	<u>0</u>
<b>Resultados integrales total del año</b>		<u>33,483,119</u>	<u>23,098,567</u>
<b>Ganancias atribuibles a:</b>			
Propietarios del Grupo		27,409,234	23,096,418
Participación no controladora		0	2,149
		<u>27,409,234</u>	<u>23,098,567</u>
<b>Resultados integrales totales atribuibles a:</b>			
Propietarios del Grupo		33,483,119	30,784,241
<b>Total de utilidades del año</b>		<u>33,483,119</u>	<u>30,784,241</u>
<b>Utilidad neta por acción</b>		<u>4.87</u>	<u>4.11</u>

Las notas de la página 11 a la 67 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado consolidado de cambios en el patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en Balboas)

Nota	Atribuible a los propietarios del Grupo						Total	Participación no controladora	Total del patrimonio
	Acciones comunes Tipo A	Acciones comunes Tipo B	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas por subsidiaria	Reserva de valor razonable	Utilidades no distribuidas			
<b>Saldo al 1 de enero de 2017, previamente reportado</b>	12,814,874	14,172,858	(741,441)	687,193	36,279,840	164,999,594	228,212,918	75,594	228,288,512
Ajuste en aplicación inicial de la NIIF 9 neto de impuestos	5	0	0	0	43,964,585	(703,142)	43,261,443	0	43,261,443
<b>Saldo re-expresado al 1 de enero de 2017</b>	12,814,874	14,172,858	(741,441)	687,193	80,244,425	164,296,452	271,474,361	75,594	271,549,955
<b>Total resultado integral del año (re-expresado):</b>									
Utilidad neta	0	0	0	0	0	23,096,418	23,096,418	2,149	23,098,567
<b>Total resultado integral del año (re-expresado)</b>	0	0	0	0	0	23,096,418	23,096,418	2,149	23,098,567
<b>Distribuciones a los accionistas</b>									
Dividendos declarados	32	0	0	87,640	0	0	(11,249,810)	0	(11,249,810)
Venta de acciones en tesorería	0	0	87,640	0	0	0	87,640	0	87,640
<b>Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas</b>	0	0	87,640	0	0	(11,249,810)	(11,162,170)	0	(11,162,170)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017 (re-expresado)</b>	12,814,874	14,172,858	(653,801)	687,193	80,244,425	176,143,060	283,408,609	77,743	283,486,352
<b>Saldo al 1 de enero de 2018 (re-expresado)</b>	12,814,874	14,172,858	(653,801)	687,193	80,244,425	176,143,060	283,408,609	77,743	283,486,352
<b>Utilidades integrales del año:</b>									
Utilidad neta	0	0	0	0	0	27,409,234	27,409,234	0	27,409,234
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	6,073,885	0	6,073,885	0	6,073,885
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	6,073,885	27,409,234	33,483,119	0	33,483,119
<b>Distribuciones a los accionistas</b>									
Disminución de acciones	1	0	0	0	0	(319,451)	(319,451)	0	(319,451)
Dividendos declarados	32	0	0	0	0	(9,464,557)	(9,464,557)	0	(9,464,557)
Venta de acciones en tesorería	0	0	103,010	0	0	0	103,010	0	103,010
<b>Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas</b>	0	0	103,010	0	(319,451)	(9,464,557)	(9,680,998)	0	(9,680,998)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	12,814,874	14,172,858	(550,791)	687,193	85,998,859	194,087,737	307,210,730	77,743	307,288,473

Las notas de la página 11 a la 67 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad neta		27,409,234	23,098,567
Ajustes por:			
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	30	170,504	209,201
Provisión para obsolescencia de inventario		185,776	232,998
Depreciación	12, 13, 14	8,203,637	9,017,946
Amortización de franquicias	15	22,961	21,406
Amortización de costos de emisión de bonos		278,789	286,978
Costos financieros, netos		2,071,115	2,213,060
Dividendos ganados		(3,490,490)	(2,864,682)
Gasto de impuesto sobre la renta	25	3,047,314	2,682,575
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo		(307,137)	(835,358)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(168,533)	0
Ganancia en inversiones, neto		(453,924)	(21,148)
Participación en resultado de asociada		646,569	(118,014)
		<u>37,615,815</u>	<u>33,923,529</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, alquileres y varias		1,045,473	623,957
Préstamos personales e hipotecas		(747,552)	(1,687,274)
Inventarios		10,208,673	(15,335,425)
Otros activos y franquicias		423,909	(339,361)
Cuentas por pagar		(1,583,972)	3,546,443
Gastos e intereses acumulados por pagar		167,241	274,363
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		578,571	(587,684)
<b>Flujos procedentes de actividades de operación</b>		<u>47,708,158</u>	<u>20,418,548</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(2,941,079)	(2,660,851)
Intereses pagados		(6,547,443)	(5,619,364)
<b>Flujos netos provistos por actividades de operación</b>		<u>38,219,636</u>	<u>12,138,333</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>			
Intereses recibidos		395,519	324,800
Dividendos recibidos		3,490,490	2,864,682
Aumento en depósitos a plazo fijo		(4,280,850)	(9,075,589)
Adquisición de propiedades de inversión	12	(2,846,896)	0
Adquisición de equipo en arrendamiento	13	0	(306,444)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	14	(3,938,064)	(5,688,737)
Adquisición de franquicia		(80,000)	0
Producto de la venta de propiedades de inversión		0	227,959
Producto de la venta de equipo en arrendamiento		177,164	588,462
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		340,306	29,037
Producto de la venta de inversiones		752,632	43,488
Pagos por adquisición de inversiones		(560,023)	(104,031)
Cambios en cuentas por cobrar con otras partes relacionadas		943,171	581
<b>Flujos netos usados en actividades de inversión</b>		<u>(5,606,551)</u>	<u>(11,095,792)</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiación</b>			
Producto de las obligaciones bancarias	17	55,470,530	67,898,745
Abonos a obligaciones bancarias	17	(68,138,569)	(58,405,937)
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	18	2,022,000	1,550,000
Bonos redimidos		(12,077,810)	(14,475,578)
Pagos de costos de emisión de bonos		(194,093)	(229,888)
Venta de acciones en tesorería		103,010	87,640
Dividendos pagados	31	(9,464,557)	(11,249,810)
<b>Flujos netos usados en actividades de financiación</b>		<u>(32,279,489)</u>	<u>(14,824,828)</u>
<b>Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		8,306,121	22,088,408
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	8	<u>8,639,717</u>	<u>8,306,121</u>

Las notas de la página 11 a la 67 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre de 2018

(Expresados en Balboas)

---

**(1) Constitución y Operaciones**

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

**Grupo de compañías subsidiarias**

Los estados financieros consolidados incluyen las siguientes subsidiarias operativas, incorporadas en la República de Panamá, poseídas en un 100% por Unión Nacional de Empresas, S. A., con excepción de la subsidiaria Caribbean Franchise Development Corp. la cual es poseída en aproximadamente un 99.9%.

- 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

---

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 30 de marzo de 2018.

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

Este es el primer conjunto de estados financieros consolidados anuales en los que se ha aplicado la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los cambios en políticas contables significativos se describen en la nota 5.

(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 4).

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.

**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 21 - Clasificación de los arrendamientos

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

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

- Nota 9 – Costos de construcción en proceso.
- Nota 14 – Vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo.
- Nota 31 (ii) - Reserva para posibles cuentas y préstamos de dudoso cobro.

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

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

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

Los Directivos revisan regularmente los datos de 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 5.

Ciertos importes comparativos en el estado consolidado de situación financiera han sido re-expresados como resultado de un cambio en la política contable (ver Nota 5).

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

a. Base de consolidación	15
b. Instrumentos financieros	15
c. Efectivo y equivalentes de efectivo	21
d. Préstamos y partidas por cobrar	21
e. Cuentas por pagar	21
f. Depósitos recibidos de clientes	21
g. Capital en acciones y reserva	22
h. Inmuebles, mobiliario y equipo	22
i. Propiedades de inversión	23
j. Activo intangible	24
k. Deterioro del valor	24
l. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	26
m. Inventarios	26
n. Bonos por pagar	27
o. Provisiones	27
p. Dividendos	27
q. Gastos	27
r. Impuesto sobre la renta	27
s. Información de segmento	29
t. Utilidad neta por acción	29
u. Fondo de cesantía y prima de antigüedad	29



**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*

Activos financieros – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2017:

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.

Una inversión 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 inversión.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

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: Política aplicable a partir del 1 de enero de 2017:

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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses: Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018.

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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable a partir del 1 de enero de 2017:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, cambio el valor razonable y 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	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.

Activos financieros – Política aplicable antes del 1 de enero de 2017

El Grupo clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- préstamos y partidas por cobrar;
- mantenidos hasta el vencimiento;
- disponibles para la venta; y
- al valor razonable con cambios en resultados, y dentro de esta categoría como:
  - mantenidos para negociación;

## 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: Política aplicable antes del 1 de enero de 2017

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Medidos al valor razonable con cambios, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos, en resultados.
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Préstamos y partidas por cobrar	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Activos financieros disponibles para la venta	Medidos al valor razonable y los cambios, que no fueran pérdidas por deterioro y diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda, se reconocían en otros resultados integrales y se acumulaban dentro de la reserva de valor razonable. Cuando estos activos eran dados de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada en patrimonio se reclasificaba 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.

#### *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.

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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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) Efectivo y equivalentes de efectivo*

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

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

#### *(d) Préstamos y partidas por cobrar*

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

#### *(e) Cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

#### *(f) Depósitos recibidos de clientes*

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

(g) *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 (2017: activos financieros disponibles para la venta); y
- el cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral (2017: activos financieros disponibles para la venta) hasta que los activos sean dados de baja en cuentas o reclasificados. Este importe es reducido por el importe de la provisión para pérdidas.

(h) *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) 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.



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(iii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

La depreciación y amortización son calculadas para reducir al costo de los elementos de inmuebles, 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 periodo 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

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.

(i) *Propiedades de inversión*

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(j) *Activo intangible*

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

(k) *Deterioro del valor*

(i) *Activos financieros no derivados*

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2017

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.

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).

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

*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.

*Activos financieros no derivados*

Política aplicable antes del 1 de enero de 2017

Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados eran evaluados en cada fecha de presentación para determinar si existía evidencia objetiva de deterioro del valor.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

La evidencia objetiva de que los activos financieros estaban deteriorados incluía:

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

*(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.

- (l) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*  
Inicialmente el Grupo ha aplicado la Norma NIIF 15 al 1 de enero de 2018. En la Nota 5 (A) se presenta información sobre las políticas contables del Grupo para los contratos con clientes y el efecto de la aplicación inicial de la Norma NIIF 15.

*(m) 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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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. Los montos de intereses capitalizados fueron B/.4,080,809 para el año 2018 (2016: B/.3,497,868).

(n) *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.

(o) *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.

(p) *Dividendos*

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

(q) *Gastos*

(i) *Intereses por financiamiento*

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

(ii) *Gastos de arrendamiento operacional*

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

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

(r) *Impuesto sobre la renta*

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(i) Impuesto corriente

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

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan sólo si corresponden a un mismo contribuyente y en una misma jurisdicción.

(ii) Impuesto diferido

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

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

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan sólo si corresponden a un mismo contribuyente en una misma jurisdicción.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(s) *Información de segmento*

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

(t) *Utilidad neta por acción*

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

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

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

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.

**(4) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no adoptadas**

A la fecha de presentación, existen NIIF no adoptadas que aún no han sido aplicadas en su preparación:

(i) **NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 Arrendamientos entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2019. La NIIF 16 reemplaza la norma actual NIC 17 *Arrendamientos*; la CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento*; la SIC-15 *Arrendamientos Operativos - Incentivos* y la SIC-27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

La NIIF 16 cambia la forma de contabilizar el arrendamiento para los arrendatarios, utilizando un modelo único para contabilizar dichas transacciones. Este modelo único determina que un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente, y un pasivo por arrendamiento, que representa su obligación de realizar pagos futuros de arrendamiento.

La norma incluye exenciones para su aplicación para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor.

La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la establecida en la NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

A la fecha de presentación, el Grupo no ha realizado la evaluación del impacto de esta norma.

**(ii) Otras normas**

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

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificaciones a la Norma NIIF 9).
- Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la Norma NIC 28).
- Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan (Modificaciones a la Norma NIC 19).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

**(5) Cambios en las políticas contables significativas**

El Grupo ha aplicado inicialmente la NIIF 15 (ver A) y NIIF 9 (ver B) a partir del 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia a contar del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

Debido a los métodos de transición escogidos por el Grupo al aplicar la NIIF 9, la información comparativa incluida en estos estados financieros consolidados ha sido re-expresada para reflejar los requerimientos de la nueva norma.

El efecto de la aplicación inicial de esta norma se atribuye principalmente a lo siguiente:

- un aumento en las pérdidas por deterioro reconocidas por activos financieros (ver B); y
- un aumento en la reversa de valor razonable de inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales VRCORI (ver B).



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**A. NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con clientes**

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la NIC 18 Ingresos de Actividades, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia de control – en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

El Grupo ha adoptado la NIIF 15 usando el método del efecto acumulado (sin soluciones prácticas) reconociendo el efecto de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de aplicación inicial (es decir, el 1 de enero de 2018). En consecuencia, la información presentada para 2017 no ha sido re-expresada – es decir, está presentada, como fue informada previamente, bajo las normas NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones relacionadas adicionalmente.

La implementación efectuada por la Compañía de la NIIF 15 no tuvo un impacto material en las operaciones antes indicadas.

**B. NIIF 9 Instrumentos Financieros**

La NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos Financieros:

*Reconocimiento y Medición.*

Como resultado de la adopción de la NIIF 9, el Grupo ha adoptado modificaciones consecuentes a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros que requieren que el deterioro del valor de los activos financieros se presente en una partida separada en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. Anteriormente, el enfoque del Grupo era incluir el deterioro de los deudores comerciales en los gastos generales y administrativos. En consecuencia, el Grupo reclasificó las pérdidas por deterioro por B/. 209,201 reconocidas bajo la NIC 39 de "gastos generales y administrativos" a "pérdida por deterioro de deudores comerciales" en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales para el año terminado el 31 de diciembre de 2017. Las pérdidas por deterioro de otros activos financieros se presentan bajo los "costos financieros", de manera similar a la presentación bajo la NIC 39, y no se presentan por separado en el estado de resultado del período debido a consideraciones relacionadas con la importancia relativa.

Adicionalmente, el Grupo ha adoptado modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar que se aplican a las revelaciones sobre 2018 pero, por lo general, no se han aplicado a la información comparativa.

**Notas a los estados financieros consolidados**

***i. Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros***

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La NIIF 9 elimina las categorías previas de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

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

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Grupo relacionadas con los pasivos financieros.

Para obtener una explicación de la manera en que el Grupo clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la NIIF 9, Nota 3 (b).

La tabla a continuación y las notas adjuntas a continuación explican las categorías de medición originales bajo la Norma NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la NIIF 9 para cada clase de los activos financieros y pasivos financieros del Grupo al 1 de enero de 2017.

El efecto de la adopción de la NIIF 9 sobre el importe en libros de los activos financieros al 1 de enero de 2017 se relaciona únicamente con los nuevos requerimientos de deterioro.

	<b>Clasificación original NIC 39</b>	<b>Nueva clasificación NIIF 9</b>	<b>31 de diciembre de 2016 Valor en libros original NIC 39</b>	<b>1 de enero de 2017 Nuevo valor en libros NIIF 9</b>
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	22,088,408	22,088,408
Depósitos a plazo fijo	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	3,894,417	3,894,417
Cuentas por cobrar	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	28,111,296	27,408,154
Instrumentos de deuda	Costo amortizado	Costo amortizado	192,587	192,587
Instrumentos de deuda	Costo amortizado	Instrumento de deuda- VRCORI	<u>52,247,898</u>	<u>96,212,483</u>
<b>Total de activos financieros</b>			<u>106,534,606</u>	<u>149,796,049</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la totalidad de pasivos financieros que mantiene el Grupo se encuentran clasificados a costo amortizado.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

La tabla a continuación presenta una conciliación entre los importes en libros de los activos financieros bajo la NIC 39 y los importes en libros bajo la NIIF 9 en la transición a la NIIF 9 el 1 de enero de 2017.

	Importe en libros previamente reportado bajo la NIC 39 al 31 de diciembre de 2016	Reclasificación	Remediación	Importe en libros bajo la NIIF 9 al 1 de enero
Activos financieros				
<b>Designado al valor razonable con cambios en otros resultados integrales</b>				
Instrumentos de deuda	192,587	(192,587)		
Reclasificado a: costo amortizado		192,587		192,587
<b>Valor razonable con cambios en otros resultados integrales</b>				
Inversiones de deuda y de patrimonio:				
Saldo anterior: Disponible para la venta	52,247,898			
Reclasificado a: valor razonable con cambios en otros resultados integrales – patrimonio		(52,247,898)		
<b>Valor razonable con cambios en otros resultados integrales – patrimonio</b>				
Instrumentos de inversión:				
Valor razonable con cambios en otros resultados integrales VRCORI	0	52,247,898	43,964,585	96,212,483
	<u>52,440,485</u>	<u>0</u>	<u>43,964,585</u>	<u>96,405,070</u>

La aplicación retrospectiva de la NIIF 9 ha tenido los siguientes efectos (netos de impuestos) en los importes presentados para 2017 (para obtener una descripción del método de transición, ver (iii)).

Estado consolidado de situación financiera -31 de diciembre de 2016:

	Saldo previamente reportado al 31/12/2016	Ajustes	Saldo re-expresado al 1/1/2017
<b>Activos:</b>			
Inversiones en bonos y acciones	52,440,485	43,964,585	96,405,070
<b>Patrimonio:</b>			
Reserva de valor razonable	(36,279,840)	(43,964,585)	(80,244,425)

**ii. Deterioro de activos financieros**

La NIIF 9 reemplaza al modelo de "pérdidas incurridas" de la NIC 39 con un modelo de "pérdida de crediticia esperada" (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que bajo la Norma NIC 39 – Ver Nota 29.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Para los activos dentro del alcance del modelo de deterioro de la NIIF 9, por lo general se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. El Grupo ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 al 1 de enero de 2017 resulta en una provisión adicional para deterioro de la siguiente manera:

Provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2016 bajo la NIC 39	
Deterioro del valor adicional reconocido:	
Deudores comerciales y préstamos por cobrar al 1 de enero de 2017	703,142
Provisión para pérdidas al 1 de enero de 2017 bajo la NIIF 9	<u>703,142</u>

Información adicional sobre la manera en que el Grupo mide la provisión para deterioro se describe en la Nota 3 (k).

**iii. Transición**

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la Norma NIIF 9 se han aplicado retrospectivamente.

- En consecuencia, se han re-expresado los períodos comparativos en relación con la aplicación retrospectiva de la clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 se reconocen en las ganancias acumuladas y la reserva de valor razonable al 1 de enero de 2017.
- Se han realizado las siguientes evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existían a la fecha de aplicación inicial.
  - La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.
  - La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros y pasivos financieros como medidos a VRCR.
  - La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociación como a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Los cambios en las políticas contables han sido aplicados retrospectivamente a la reserva de valor razonable y la provisión para deterioro que existían al 1 de enero de 2017 o que fueron aplicadas después de esa fecha.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(6) 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,639,717	8,306,121
Depósitos a plazo fijo	17,250,856	12,970,006
Cuentas por cobrar a clientes	13,093,116	14,683,166
Cuentas por cobrar hipotecas	525,261	849,802
Cuentas por cobrar personales	1,294,952	1,955,355
Cuentas por cobrar alquileres	475,368	494,598
Cuentas por cobrar a relacionadas	215,409	371,490
Cuentas por cobrar varias	1,670,628	1,355,402
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,674,424)	(1,752,501)
Unidades de viviendas terminadas	27,482,372	19,280,344
Costos de construcción en proceso	65,608,422	77,372,333
Terrenos	4,497,465	3,882,938
Materiales, equipo y respuesto	4,083,305	3,567,205
Inventario de víveres y bebidas	245,536	213,382
Otros inventarios	424,621	388,109
Otros activos	1,171,113	1,928,171
<b>Total activos corrientes</b>	<u>145,003,717</u>	<u>145,865,921</u>
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Préstamos por pagar	36,568,625	48,613,591
Valores emitidos por pagar	12,036,729	11,689,674
Menos costos de emisión	(154,762)	(239,458)
Cuentas por pagar proveedores	4,149,480	6,431,807
Otras cuentas por pagar	4,352,919	3,654,564
Gastos acumulados por pagar	3,388,202	3,118,018
Ingresos diferidos	108,153	104,250
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	166,939	269,882
Depósitos recibidos de clientes	4,850,527	4,275,859
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	2,514,005	4,264,034
Impuesto sobre la renta por pagar	22,191	32,099
<b>Total pasivos corrientes</b>	<u>68,378,228</u>	<u>82,214,320</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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos no corrientes</b>		
Cuentas por cobrar hipotecas	6,057,945	9,638,769
Cuentas por cobrar personales	5,769,727	456,407
Inversión en bonos y acciones	102,502,510	96,486,761
Inversiones en asociadas	1,097,481	2,155,920
Propiedades de inversión, neto	113,628,337	115,024,659
Equipos en arrendamiento, neto	1,344,099	2,611,559
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	47,687,581	50,435,326
Franquicia, neto de amortización	216,634	159,595
Otros activos	4,911,145	4,694,139
<b>Total activos no corrientes</b>	<u>283,215,459</u>	<u>281,663,135</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	13,979,558	11,324,183
Valores emitidos por pagar	37,196,652	47,599,517
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	1,376,265	2,904,684
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<u>52,552,475</u>	<u>61,828,384</u>

**(7) Saldos y transacciones con partes relacionadas**

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave</u>	<u>1,617,584</u>	<u>1,663,460</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>2,989,987</u>	<u>2,700,381</u>
Grupo Centenario de Inversiones, S. A.	<u>104,123</u>	<u>0</u>

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

**(8) Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición, los cuales se detallan a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	Entre febrero y junio 2019 (2017: febrero y marzo 2018)	3.13% hasta 3.25% (2017: 2.88%)	4,353,391	3,067,490
Banco Panamá, S. A.	Entre mayo y junio 2019 (2017: enero y mayo 2018)	2.75% (2017: 2.25% hasta 2.75%)	2,736,832	3,636,587
Banco Metrobank, S. A.	Entre enero y junio 2019 (2017: enero y junio 2018)	3.25% hasta 3.50% (2017: 3% hasta 3.50%)	4,898,830	3,720,759
BanESCO, S. A.	Junio 2019 (2017: junio 2018)	2.05% (2017: 1.35%)	534,294	526,065
Banistmo, S.A.	Febrero 2019 (2017: mayo 2018)	2% (2017: 1.35%)	700,000	503,299
Banco General, S.A.	Enero 2019 (2017: mayo 2018)	1.81% (2017: 1.63%)	3,517,523	1,515,806
Multibank, S. A.	Mayo 2019	2.85%	<u>509,986</u>	<u>0</u>
			<u>17,250,856</u>	<u>12,970,006</u>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados****(9) Costos de construcción en proceso**

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

<u>Proyectos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ciudad del Lago	3,184,873	4,978,783
Vistas del Lago	1,444,491	14,821,676
Lago Emperador	8,173,454	8,449,311
Mallorca Park	1,713,111	1,574,964
Calas de Mayorca	717,359	463,407
Colinas del lago	0	22,762
Mirador del Lago	2,177,138	2,364,268
Quintas del Pacifico	0	656,196
Castilla Real	2,002,666	1,135,443
Palo Alto	0	92,751
Altos de Santa Rita	758,829	676,606
Santa Sofía	20,670,671	14,753,759
Las Sábanas	9,506,238	2,548,255
Verdemar	4,840,738	6,712,759
Pradera Azul	1,046,308	1,272,434
Verona	0	11,486,545
Montebello	5,703,571	119,292
Puerto del Mar	875,867	686,964
Otros proyectos	<u>2,793,108</u>	<u>4,556,158</u>
	<u>65,608,422</u>	<u>77,372,333</u>

**(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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	83,750,933	77,215,229
Corporación la Prensa, S. A.	259,218	259,218
BG Financial Group, Inc.	2,566,886	2,528,450
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	5,000
Grupo Melo, S. A.	465,935	581,820
Inmobiliaria Incem, S. A.	0	465
Grupo Centenario de Inversiones, S. A.	14,173,177	13,882,669
Grupo APC	55,127	33,411
International Real State	0	3,500
Panama Tourist Group, Inc.	8,498	8,498
International Real Estate Developers Corp.	0	51,000
Cervecería Clandestina, S. A.	<u>979,515</u>	<u>710,000</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>102,264,289</u>	<u>95,279,260</u>



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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

- (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 resultado se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	96,702	1,037,254
Certificados de participación negociales	<u>141,519</u>	<u>170,247</u>
Total	<u>238,221</u>	<u>1,207,501</u>
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	102,264,289	95,279,260
Total de Inversiones en bonos y acciones a valor razonable con cambios en resultados	<u>238,221</u>	<u>1,207,501</u>
	<u>102,502,510</u>	<u>96,486,761</u>

**(11) Inversión en asociada**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Inversión en asociada:</u>		
Al inicio del año	2,155,920	2,179,285
Menos:		
Reclasificaciones <sup>1</sup>	(411,870)	0
Pérdida neta de la asociada	<u>(646,569)</u>	<u>(23,365)</u>
Al final del año	<u>1,097,481</u>	<u>2,155,920</u>

Durante el año 2018, se realizaron ventas de algunas fincas propiedad de Agroganadera Río Caimito, S. A., estas ventas fueron realizadas a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y fueron registradas como adiciones a propiedades de inversión (Nota 12).

<sup>1</sup> Correspondían a saldos de cuentas por cobrar a Agroganadera Río Caimito, S. A., que posteriormente fueron reclasificados para disminuir la participación patrimonial en su asociada.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(12) Propiedades de inversión, neto**

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	2018			2017		
	Terrenos	Galeras y locales comerciales	Total	Terrenos	Galeras y locales comerciales	Total
Al inicio del año	80,731,275	38,444,916	119,176,191	80,459,673	41,758,462	122,218,135
Adiciones	1,787,829	1,059,067	2,846,896	0	0	0
Ventas y Descartes	0	0	0	0	(47,391)	(47,391)
Reclasificación	(3,323,771)	0	(3,323,771)	271,602	(3,266,155)	(2,994,553)
Al 31 de diciembre de 2018	<u>79,195,333</u>	<u>39,503,983</u>	<u>118,699,316</u>	<u>80,731,275</u>	<u>38,444,916</u>	<u>119,176,191</u>
<b>Depreciación acumulada</b>						
Al inicio del año	0	4,151,532	4,151,532	0	6,626,932	6,626,932
Gasto del año	0	919,447	919,447	0	871,248	871,248
Ventas y descartes	0	0	0	0	(47,391)	(47,391)
Reclasificación	0	0	0	0	(3,299,257)	(3,299,257)
Al 31 de diciembre de 2018	<u>0</u>	<u>5,070,979</u>	<u>5,070,979</u>	<u>0</u>	<u>4,151,532</u>	<u>4,151,532</u>
Valor neto en libros	<u>79,195,333</u>	<u>34,433,004</u>	<u>113,628,337</u>	<u>80,731,275</u>	<u>34,293,384</u>	<u>115,024,659</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2007, 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 2018, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/.146,498,266 (2017: B/.142,687,210).

**Técnica de valoración**

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 canones de arrendamiento de arrendamiento y la tasa de ocupación. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasa de descuentos ajustadas por riesgo.

**Datos de entrada no observables significativos**

- Tasa de ocupación 2018 en 92.5% (2017: entre 88 y 90%)
- Períodos exentos: período de un mes en arrendamientos nuevos durante el año aproximadamente un 29% en 2018 y 2017)
- Tasa de descuento ajustadas por riesgo en 2018 de 10.23% (2017: 9.91%)

**Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable**

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- La tasa de desocupación fuera mayor (menor);
- Los períodos exentos fueran más cortos (más larga);
- Las tasas de descuento a ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(13) Equipo en arrendamiento, neto**

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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**

**(14) 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>
<b>Costo</b>							
Al 1 de enero de 2017	9,267,537	42,092,343	343,095	34,862,423	10,405,294	6,209,342	103,180,034
Adiciones	0	237,476	3,020,000	2,010,944	208,168	212,149	5,688,737
Ventas y Descartes	0	0	0	(2,473,238)	(14,366)	(26,590)	(2,514,194)
Reclasificación a costos de construcción en proceso	0	(130,839)	(102,916)	0	(727)	(29,261)	(263,743)
Al 31 de diciembre de 2017	<u>9,267,537</u>	<u>42,198,980</u>	<u>3,260,179</u>	<u>34,400,129</u>	<u>10,598,369</u>	<u>6,365,640</u>	<u>106,090,834</u>
Al 1 de enero de 2018	9,267,537	42,198,980	3,260,179	34,400,129	10,598,369	6,365,640	106,090,834
Adiciones	0	959,591	109,544	1,706,967	834,218	327,744	3,938,064
Ventas y Descartes	0	0	0	(1,655,786)	(1,426)	(24,697)	(1,681,909)
Reclasificación a costos de construcción en proceso	0	2,297,910	(3,307,353)	(2,419,713)	699,934	290,302	(2,438,920)
Al 31 de diciembre de 2018	<u>9,267,537</u>	<u>45,456,481</u>	<u>62,370</u>	<u>32,031,597</u>	<u>12,131,095</u>	<u>6,958,989</u>	<u>105,908,069</u>
<b>Depreciación acumulada</b>							
Al 1 de enero de 2017	0	12,302,353	0	26,198,942	7,903,518	5,248,143	51,652,956
Gasto del año	0	1,510,586	0	3,738,237	906,991	345,655	6,501,469
Ventas y descartes	0	0	0	(2,468,638)	(13,527)	(24,865)	(2,507,030)
Reclasificación a costos de construcción en proceso	0	38,101	0	0	(727)	(29,261)	8,113
Al 31 de diciembre de 2017	<u>0</u>	<u>13,851,040</u>	<u>0</u>	<u>27,468,541</u>	<u>8,796,255</u>	<u>5,539,672</u>	<u>55,655,508</u>
Al 1 de enero de 2018	0	13,851,040	0	27,468,541	8,796,255	5,539,672	55,655,508
Gasto del año	0	1,576,868	0	3,057,818	927,672	386,508	5,948,866
Ventas y descartes	0	0	0	(1,624,129)	(1,426)	(23,185)	(1,648,740)
Reclasificación a costos de construcción en proceso	0	(8,780)	0	(1,760,772)	15,804	18,602	(1,735,146)
Al 31 de diciembre de 2018	<u>0</u>	<u>15,419,128</u>	<u>0</u>	<u>27,141,458</u>	<u>9,738,305</u>	<u>5,921,597</u>	<u>58,220,488</u>
<b>Valor neto en libros</b>							
Al 1 de enero de 2017	<u>9,267,537</u>	<u>29,789,990</u>	<u>343,095</u>	<u>8,663,481</u>	<u>2,501,776</u>	<u>961,199</u>	<u>51,527,078</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>9,267,537</u>	<u>28,347,940</u>	<u>3,260,179</u>	<u>6,931,588</u>	<u>1,802,114</u>	<u>825,968</u>	<u>50,435,326</u>
Al 1 de enero de 2018	<u>9,267,537</u>	<u>28,347,940</u>	<u>3,260,179</u>	<u>6,931,588</u>	<u>1,802,114</u>	<u>825,968</u>	<u>50,435,326</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>9,267,537</u>	<u>30,037,353</u>	<u>62,370</u>	<u>4,890,139</u>	<u>2,392,790</u>	<u>1,037,392</u>	<u>47,687,581</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el gasto de depreciación por B/.5,948,866 (2017: B/.6,501,469), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.3,004,039 (2017: B/.3,580,163) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.2,944,827 (2017: B/.2,921,306).

Véanse las garantías otorgadas en las notas 17.

El Grupo reclasificó parte de sus inmuebles, mobiliarios y equipos al rubro de inventarios de equipos por B/.703,773.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(15) 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 2017	975,000	(793,999)	181,001
Amortización	<u>0</u>	<u>(21,406)</u>	<u>(21,406)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	975,000	(815,405)	159,595
Adición	80,000	0	80,000
Amortización	<u>0</u>	<u>(22,961)</u>	<u>(22,961)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>1,055,000</u>	<u>(838,366)</u>	<u>216,634</u>

**(16) Otros activos**

Los otros activos se detallan como sigue:

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

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

**(17) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar**

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**Préstamos comerciales:**

El Grupo mantenía líneas de crédito hasta por B/.79,000,000 (2017: B/.79,500,00) para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento leasing y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pago de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimiento en el año 2019 hasta 2028 (2017: 2018, 2020 y 2028) e intereses anuales que fluctúan entre el 4% hasta 6.12% (2017: 3.75% hasta 5.23%).

**Valores comerciales rotativos:**

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

*Conciliación de movimientos de pasivos con los flujos del efectivo surgidos de actividades de financiamiento:*

	<u>Pasivos</u>			<u>Patrimonio</u>		<u>Total</u>
	<u>Préstamos y valores Comerciales rotativos por pagar</u>	<u>Obligaciones por arrendamiento financiero</u>	<u>Bonos por pagar, neto</u>	<u>Acciones en Tesorería</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	
Saldo al 1 de enero de 2018	59,937,774	7,168,718	59,049,733	(653,801)	176,143,060	301,645,484
<b>Cambios por flujo de efectivo de financiación</b>						
Cobros procedentes de la emisión de préstamos comerciales	54,254,000	1,216,530	0	0	0	55,470,530
Reembolsos de préstamos	(63,643,591)	(4,494,978)	0	0	0	(68,138,569)
Emisión de bonos a largo plazo	0	0	2,022,000	0	0	2,022,000
Rendición de bonos	0	0	(12,077,810)	0	0	(12,077,810)
Pago de costos de emisión de bonos	0	0	(194,093)	0	0	(194,093)
Venta de acciones en tesorería	0	0	0	103,010	0	103,010
Dividendos pagados	0	0	0	0	(9,464,557)	(9,464,557)
<b>Total cambios por flujos de efectivo de financiación</b>	<u>(9,389,591)</u>	<u>(3,278,448)</u>	<u>(10,249,903)</u>	<u>103,010</u>	<u>(9,464,557)</u>	<u>(32,279,489)</u>
<b>Otros cambios relacionados con pasivos</b>						
Costo de emisión de bonos	0	0	278,789	0	0	278,789
<b>Total otros cambios relacionados con pasivos</b>	0	0	278,789	0	0	278,789
<b>Total otros cambios relacionados con patrimonio</b>	0	0	0	0	27,409,234	27,409,234
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>50,548,183</u>	<u>3,890,270</u>	<u>49,078,619</u>	<u>(550,791)</u>	<u>194,087,737</u>	<u>297,054,018</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(18) 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>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	18,193,842	20,872,414
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	4,722,222	5,833,333
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	12,749,733	15,429,518
<u>Emisión pública 2007 (Resolución CNV316-07)</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2019, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años.	Libor tres meses + 2.50%	40,000,000	3,248,700	6,497,400
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta dos años.	Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>10,318,884</u>	<u>10,656,526</u>
		<u>127,000,000</u>	<u>49,233,381</u>	<u>59,289,191</u>
Desglose: Vencimientos a un año			12,036,729	11,689,674
Vencimientos a más de un año			37,196,652	47,599,517
			<u>49,233,381</u>	<u>59,289,191</u>

Durante el año 2018, se efectuó emisión de bonos por B/. 2,022,000 (2017: B/. 1,550,000) y la redención de bonos por de B/. 12,077,810 (2017: B/. 14,475,578).

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:

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**Emisión 2012**

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



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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

- (d) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consista en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2019 por la suma de B/.3,071,429 (2018: B/.2,628,572).

#### 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.

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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

- (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 Fidores 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 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.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2019 por la suma de B/.1,111,111 (2018: Igual).

#### **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.

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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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

- (b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberán cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2019 por la suma de B/.2,965,500 (2018: B/.2,691,690).

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**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.
- (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.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2019 por la suma de B/.3,248,700 (2018: B/. 3,248,700).

**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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

- (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.
- (g) Contempla abonos a capital para el 2019 de B/.1,639,990 (2018: B/.2,009,601).

**(19) Cuentas por pagar a proveedores**

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

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

**(20) Unidades de vivienda terminadas**

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

**(21) 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):

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

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Años terminados a diciembre 31:		
Menos de un año	2,649,956	4,553,342
Entre uno y dos años	1,151,485	2,196,544
Entre dos y tres años	289,429	706,736
Entre tres y cuatro	0	70,089
Sub-total	<u>4,090,870</u>	<u>7,526,711</u>
Menos cargos financieros	<u>(200,600)</u>	<u>(357,993)</u>
Valor presente de los pagos mínimos futuros netos	<u>3,890,270</u>	<u>7,168,718</u>
Menos porción corriente de la obligación bajo arrendamientos financieros	<u>2,514,005</u>	<u>4,264,034</u>
Obligaciones bajo arrendamientos financieros excluyendo la porción corriente	<u>1,376,265</u>	<u>2,904,684</u>

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

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados****(22) 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>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos de personal (nota 23)	8,424,253	8,528,120
Depreciación (nota 12 y 14)	2,944,827	2,921,306
Publicidad y promociones	1,473,194	1,659,579
Servicios públicos	1,478,225	1,481,626
Reparaciones y mantenimiento	1,940,491	1,821,252
Gastos bancarios	307,825	228,523
Alquileres	345,611	339,137
Gastos legales y notariales	1,673,401	1,373,948
Impuestos	2,009,205	2,048,673
Seguridad	732,446	688,402
Seguros	156,558	152,065
Servicios profesionales	1,471,526	1,350,080
Gastos de oficina	186,661	190,981
Gastos de viaje y viáticos	294,139	332,474
Comisión de tarjetas	96,154	117,715
Cuotas y suscripciones	49,093	50,305
Atención y cortesías	189,429	108,653
Donaciones	248,178	337,895
Decoraciones	15,416	126,921
Gasto de manejo	74,512	82,097
Capacitación y entrenamiento	107,583	77,496
Combustible y lubricantes	125,503	145,127
Otras	<u>1,656,782</u>	<u>1,835,981</u>
	<u>26,001,012</u>	<u>25,998,356</u>

**(23) 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>2018</u>	<u>2017</u>
Salarios	13,238,397	12,266,559
Décimo tercer mes	1,212,090	1,150,824
Vacaciones	1,317,271	1,203,414
Gastos de representación	720,915	644,370
Participación y otros incentivos	1,256,089	1,339,918
Comisiones	93,848	63,256
Seguro social	2,122,533	1,890,902
Prima de antigüedad	273,618	286,951
Seguro de vida y hospitalización	343,318	251,072
Otras	<u>1,348,232</u>	<u>1,380,269</u>
	<u>21,926,311</u>	<u>20,477,535</u>

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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,273,870 (2017: B/.1,978,896) para estos propósitos.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el gasto de personal por B/.21,926,311 (2017: B/.20,477,535) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.13,502,058 (2017: B/.11,949,415) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.8,424,253 (2017: B/.8,528,120).

#### *Plan de Opción de Compra de Acciones*

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo mantenía transferido a BG Trust, Inc. 10,325 (2017: 17,610) de las acciones asignadas a los ejecutivos bajo el referido Plan y que se mantienen como acciones en tesorería que representa 38,962 (2017: 46,247) acciones por un valor de B/.550,791 (2017: 653,801), a fin de que las mismas sean custodiadas y posteriormente sean entregadas a los ejecutivos, cumplido el plazo antes señalado.

#### **(24) Otros ingresos operacionales**

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera:

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los otros ingresos operacionales corresponden a ingresos propios de las operaciones y que se generan distintas a los demás ingresos. En el periodo 2018 se registraron otros ingresos por venta de acciones por el monto de B/.422,246 y una indemnización por uso de terreno por el monto de B/.278,540. En el periodo 2017 hubo ventas extraordinarias de locales comerciales e inmuebles con una utilidad neta de B/.496,447.

#### **(25) 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 2018.



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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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 bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, basado en ciertos requerimientos.

#### Precio de Transferencia

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta Ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Tal como se presenta en la nota 7 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2018, la Compañía no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, la Compañía no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente al período fiscal 2018.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

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

Las subsidiarias Caribbean Franchise Development Corp., Equipo Coamco, S. A. y Constructora San Lorenzo, S. A., Sanno Investors Ltd. 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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2018 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 septiembre de 2018, 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.

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>
Utilidad ante del impuesto sobre la renta		<u>30,456,548</u>		<u>25,781,142</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	7,614,137	25%	6,445,286
Incentivos fiscales, neto	(1%)	(285,547)	(1%)	(297,698)
Ingresos no gravables	(12%)	(3,614,760)	(15%)	(3,800,670)
Ganancia de capital	(16%)	(4,903,699)	(15%)	(3,958,422)
Pérdidas en asociadas	3%	949,467	2%	614,143
Ajuste de consolidación, neto	9%	2,637,276	11%	2,972,576
Gastos no deducibles y otros	<u>2%</u>	<u>650,440</u>	<u>3%</u>	<u>707,360</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>10%</u>	<u>3,047,314</u>	<u>10%</u>	<u>2,682,575</u>

### **Otros impuestos**

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

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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

#### (26) Información por Segmentos

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

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

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

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

	Segmento sobre lo que debe informarse																	
	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		ZONA PROCESADORA		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
(Cifras en miles B/. '000)																		
Ventas de bienes y servicios	123,219	91,211	17,480	15,975	3,707	6,552	6,809	7,876	0	0	0	0	0	0	48	53	151,263	121,667
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	3,228	3,022	1,900	1,835	0	0	0	0	5,128	4,857
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,238	2,020	0	0	2,238	2,020
<b>Total ingresos</b>	<b>123,219</b>	<b>91,211</b>	<b>17,480</b>	<b>15,975</b>	<b>3,707</b>	<b>6,552</b>	<b>6,809</b>	<b>7,876</b>	<b>3,228</b>	<b>3,022</b>	<b>1,900</b>	<b>1,835</b>	<b>2,238</b>	<b>2,020</b>	<b>48</b>	<b>53</b>	<b>158,629</b>	<b>128,544</b>
Costos de las ventas	81,109	55,110	14,409	12,954	1,804	3,854	2,643	2,787	0	0	0	0	0	0	122	90	100,087	74,795
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	1,439	1,272	461	458	0	0	0	0	1,900	1,730
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,466	1,358	0	0	1,466	1,358
<b>Total costos</b>	<b>81,109</b>	<b>55,110</b>	<b>14,409</b>	<b>12,954</b>	<b>1,804</b>	<b>3,854</b>	<b>2,643</b>	<b>2,787</b>	<b>1,439</b>	<b>1,272</b>	<b>461</b>	<b>458</b>	<b>1,466</b>	<b>1,358</b>	<b>122</b>	<b>90</b>	<b>103,453</b>	<b>77,883</b>
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	42,110	36,101	3,071	3,021	1,904	2,698	4,166	5,089	1,789	1,750	1,439	1,377	772	662	(74)	(37)	55,176	50,661
% de costo sobre ventas	66%	60%	82%	81%	49%	59%	39%	35%	45%	42%	24%	25%	66%	67%	254%	170%	65%	61%
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																		
Otros ingresos operacionales	405	437	0	(2)	14	28	(6)	16	2	186	0	5	117	175	425	(1)	957	844
Total de otros ingresos	405	437	0	(2)	14	28	(6)	16	2	186	0	5	117	175	425	(1)	957	844
Gastos de ventas, generales y administrativos	9,048	8,528	2,059	1,789	2,148	2,878	6,940	6,846	419	446	44	106	178	185	109	85	20,945	20,863
Distribución de gastos corporativos	3,708	3,792	384	393	303	310	240	245	202	206	82	84	307	314	0	0	5,226	5,344
	12,756	12,320	2,443	2,182	2,451	3,188	7,180	7,091	621	652	126	190	485	499	109	85	26,171	26,206
Resultados de las actividades en operación	29,759	24,217	628	837	(533)	(462)	(3,020)	(1,986)	1,170	1,284	1,313	1,192	404	338	242	(123)	29,962	25,299
Costos financieros, neto:																		
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	107	76	56	46	0	0	0	0	0	2	38	42	195	159	0	0	396	325
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(440)	(529)	(255)	(267)	(293)	(399)	(1,012)	(821)	(400)	(436)	(66)	(86)	0	0	0	0	(2,466)	(2,538)
Amortización de costos de emisión de bonos	(275)	(284)	(1)	0	0	0	0	0	(2)	(2)	(1)	(1)	0	0	0	0	(279)	(287)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	5	3,484	2,860	3,490	2,865
Total de costos financieros, neto	(608)	(737)	(200)	(221)	(293)	(399)	(1,012)	(821)	(402)	(436)	(29)	(45)	201	164	3,484	2,860	1,141	365
Participación en la utilidad en asociada, neta de impuesto sobre la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(647)	118	(647)	118
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	29,151	23,480	428	616	(827)	(861)	(4,031)	(2,807)	768	848	1,284	1,147	605	502	3,080	2,855	30,456	25,782
Impuesto sobre la renta																		
Estimado	2,617	2,207	72	78	28	48	0	2	269	276	0	0	61	30	0	0	3,047	2,641
Diferido	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
	2,617	2,249	72	78	28	48	0	2	269	276	0	0	61	30	0	0	3,047	2,683
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>26,534</b>	<b>21,231</b>	<b>356</b>	<b>538</b>	<b>(855)</b>	<b>(909)</b>	<b>(4,031)</b>	<b>(2,809)</b>	<b>499</b>	<b>572</b>	<b>1,284</b>	<b>1,147</b>	<b>544</b>	<b>472</b>	<b>3,080</b>	<b>2,855</b>	<b>27,409</b>	<b>23,099</b>
<b>Total activos</b>	<b>210,321</b>	<b>219,016</b>	<b>18,348</b>	<b>18,838</b>	<b>7,454</b>	<b>10,099</b>	<b>26,678</b>	<b>26,533</b>	<b>32,823</b>	<b>29,020</b>	<b>7,843</b>	<b>7,919</b>	<b>21,294</b>	<b>19,531</b>	<b>103,458</b>	<b>96,573</b>	<b>428,219</b>	<b>427,529</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>75,697</b>	<b>95,940</b>	<b>5,607</b>	<b>7,159</b>	<b>9,058</b>	<b>11,931</b>	<b>20,758</b>	<b>18,155</b>	<b>6,757</b>	<b>8,004</b>	<b>1,396</b>	<b>1,661</b>	<b>1,271</b>	<b>1,175</b>	<b>387</b>	<b>18</b>	<b>120,931</b>	<b>144,043</b>

Las ventas de bienes y servicios ocurren totalmente en el territorio de la República de Panamá.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(27) Ingresos de actividades ordinarias**

El efecto de la aplicación inicial de la NIIF 15 sobre el ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes del Grupo se describe en la Nota 5. Debido al método de transición escogido para aplicar la NIIF 15, no se ha re-expresado la información comparativa para reflejar los nuevos requerimientos.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Venta de viviendas	123,219,177	91,210,886
Restaurantes	17,479,902	15,974,790
Equipos	3,707,445	6,552,291
Hoteles	6,809,327	7,876,068
Alquileres y zonas procesadoras	5,128,416	4,857,445
Financieros	2,237,589	2,020,361
Otras operaciones	47,591	52,579
	<u>158,629,447</u>	<u>128,544,420</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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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	Reconocimiento de ingresos bajo NIIF 15 (aplicable a partir del 1 de enero de 2018)	Reconocimiento de Ingresos bajo la Norma NIC 18 (aplicable antes del 1 de enero de 2018)
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste y Panamá Este.	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* La firma del contrato de compra-venta.</li> <li>* Carta de compromiso bancario emitida por el sado remanente de la deuda.</li> <li>* El pago del abono inicial</li> <li>* Entrega de la unidad de vivienda.</li> </ul>	<p>El Grupo reconocía como ingresos la venta de unidades de vivienda sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* La firma del contrato de compra-venta.</li> <li>* Carta de compromiso bancario emitida por el sado remanente de la deuda.</li> <li>* El pago del abono inicial</li> <li>* Entrega de la unidad de vivienda.</li> </ul>
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	<p>Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.</p> <p>Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar. Los servicios de restaurantes son al contado.</p>	<p>Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes se reconocían en los resultados cuando los servicios son prestados.</p> <p>Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar. Los servicios de restaurantes son al contado.</p>
Venta y alquiler de equipos	Lo constituye principalmente la venta y alquiler de equipo de construcción y otros materiales de construcción de vivienda	<p>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 sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.</p> <p>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.</p>	<p>Los ingresos por venta de equipos eran reconocidos cuando se habían transferido al comprador el control, derivados de la propiedad de los bienes, la recuperabilidad de la contra-prestación era probable, los costos asociados y el posible rendimiento de los bienes podían estimarse con fiabilidad, la entidad no conservaban para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, y el importe de los ingresos de actividades ordinarias podían medirse con fiabilidad.</p> <p>Los ingresos por alquileres de equipo en arrendamiento eran reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de línea recta en el término del arrendamiento. Los incentivos de arrendamientos otorgados eran reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el término del arrendamiento.</p>
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.	<p>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.</p>	<p>Los ingresos por alquileres de los inmuebles en arrendamiento eran reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de la línea recta en el término del arrendamiento. Los incentivos de arrendamientos otorgados eran 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.</p>

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(28) Compromisos y contingencias**

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantenía compromisos por cartas de crédito abiertas y no utilizadas por la suma de B/.175,007 (2017: B/.223,367).

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.

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(30) 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.

	Valor en Libros <u>Total</u>	2018			<u>Total</u>
		Valor razonable			
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Activos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Depósitos a plazo fijo	17,250,856	0	17,233,764	0	17,233,764
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	102,364,289	0	86,838,881	15,525,408	102,364,289
Inversiones a valor a razonable con cambios en resultados	<u>238,221</u>	<u>0</u>	<u>96,702</u>	<u>141,519</u>	<u>238,221</u>
	<u>119,853,366</u>	<u>0</u>	<u>104,169,347</u>	<u>15,666,927</u>	<u>119,836,274</u>
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar y obligaciones por arrendamiento financiero	99,781,564	0	80,672,496	18,807,293	99,479,709
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	<u>3,890,270</u>	<u>0</u>	<u>3,498,704</u>	<u>0</u>	<u>3,498,704</u>
	<u>103,671,834</u>	<u>0</u>	<u>84,171,200</u>	<u>18,807,293</u>	<u>102,978,413</u>
	Valor en Libros <u>Total</u>	2017			<u>Total</u>
		Valor razonable			
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Activos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Depósitos a plazo fijo	12,970,006	0	12,960,982	0	12,960,982
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	95,279,260	0	80,358,910	14,920,350	95,279,260
Inversiones a valor a razonable con cambios en resultados	<u>1,207,501</u>	<u>0</u>	<u>1,037,254</u>	<u>170,247</u>	<u>1,207,501</u>
	<u>109,456,767</u>	<u>0</u>	<u>94,357,146</u>	<u>14,920,350</u>	<u>109,447,743</u>
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	119,226,965	0	82,745,282	36,580,426	119,325,708
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	<u>7,168,718</u>	<u>0</u>	<u>7,160,689</u>	<u>0</u>	<u>7,160,689</u>
	<u>126,395,683</u>	<u>0</u>	<u>89,905,971</u>	<u>36,580,426</u>	<u>126,486,397</u>

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 diciembre de 2018, se mantienen acciones por la suma de B/.1,252,231 (2017: B/.1,037,681) a su costo como una aproximación de valor razonable.



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales clasificadas en nivel 3, utilizan precios de transacciones realizadas ajustados a la fecha de reporte. Un cambio de la variable que ajusta el precio aumentaría o disminuiría los otros resultados integrales por B/.1,517,893. (2017: B/.1,565,427)

**(31) 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

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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(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 prepago.

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

Las ventas están sujetas a una cláusula de título de propiedad, de forma tal que en caso de impago el Grupo pueda tener un reclamo seguro. El Grupo no requiere garantías 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>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	13,093,116	14,683,166
Hipotecas	6,583,206	10,488,571
Préstamos personales	<u>7,064,679</u>	<u>2,411,762</u>
	<u>26,741,001</u>	<u>27,583,499</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas terminadas representan saldos provenientes de casas entregadas que cumplen con los requisitos establecidos en la Nota 5 (A), 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.

La máxima exposición al riesgo de crédito para las cuentas por cobrar, se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>Deterioro</u> <u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Deterioro</u> <u>2017</u>
No vencidas	23,502,484	0	24,795,434	0
Vencidas a 30 días	885,000	0	755,126	0
Vencidas a 60 días	343,017	0	591,509	0
Vencidas a más de 90 días	<u>2,010,500</u>	<u>(1,674,424)</u>	<u>1,441,430</u>	<u>(1,752,501)</u>
	<u>26,741,001</u>	<u>(1,674,424)</u>	<u>27,583,499</u>	<u>(1,049,039)</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	1,752,501	1,727,091
Provisión del año (nota 5)	170,504	209,201
Cargos contra la provision	<u>(248,581)</u>	<u>(183,791)</u>
Saldo al final del año	<u>1,674,424</u>	<u>1,752,501</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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(iii) Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo pueda experimentar dificultades para cumplir con las obligaciones [s 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.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2018</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	50,548,183	55,680,210	14,611,840	22,894,393	18,173,977
Bonos por pagar	49,233,381	62,521,395	7,332,299	7,325,086	47,864,010
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	3,890,270	4,091,031	1,725,035	934,144	1,431,852
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>16,930,258</u>	<u>16,930,258</u>	<u>10,656,625</u>	<u>6,273,633</u>	<u>0</u>
	<u>120,602,092</u>	<u>139,200,703</u>	<u>34,325,799</u>	<u>37,427,254</u>	<u>67,469,839</u>

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2017</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	59,937,774	66,376,397	11,852,006	38,660,836	15,863,555
Bonos por pagar	59,289,191	76,427,061	7,382,360	7,382,360	61,662,341
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	7,168,718	7,526,711	2,403,664	2,112,166	3,010,881
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>17,918,578</u>	<u>17,918,578</u>	<u>12,362,258</u>	<u>5,524,221</u>	<u>0</u>
	<u>144,314,261</u>	<u>168,248,747</u>	<u>34,032,387</u>	<u>53,679,583</u>	<u>80,536,777</u>

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(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).

**(32) Dividendos**

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

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

Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2018 fueron por B/.9,464,557 (2017: B/.11,249,810).

**(33) Utilidad por acción**

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

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Utilidad neta	27,409,234	23,098,567
Acciones en circulación	<u>5,623,422</u>	<u>5,616,137</u>
Utilidad (pérdida) básica por acción	<u>4.87</u>	<u>4.11</u>

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

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Unión Nacional de Empresas, S. A.</b>	<b>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias</b>	<b>Inmobiliaria Sucasa, S. A.</b>	<b>Subsidiarias No Operativas</b>	<b>Constructora San Lorenzo S. A.</b>	<b>Distribuidores Consolidados S. A.</b>	<b>Constructora Corona, S. A.</b>	<b>Inversiones Sucasa, S. A.</b>	<b>Vacation Panama Tours S. A.</b>	<b>Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.</b>	<b>Servicios Generales Sucasa S. A.</b>	<b>Rosa Panamá Caribe S. A.</b>	<b>Equipos Coamco S. A.</b>	<b>Caribbean Franchise Development Corp.</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,639,717	0	8,639,717	513,828	2,279,508	3,121,188	0	0	55,658	0	1,126,048	1,764	635,510	0	0	235,749	670,464
Depósito a plazo fijo	17,250,856	0	17,250,856	17,250,856	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																	
Cientes	13,093,116	0	13,093,116	0	10,943,852	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,084,831	64,433
Hipotecas	6,583,206	0	6,583,206	0	0	0	0	0	0	0	6,583,206	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	7,064,679	0	7,064,679	0	0	0	0	0	0	0	7,064,679	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(73,101,526)	73,101,526	12,337,871	44,167,739	1,786,045	1,302,779	225,251	479,175	230,517	7,944,253	115,013	597	763,017	21,824	1,271,531	2,455,914
Alquileres	475,368	0	475,368	0	6,957	468,411	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partes relacionadas	215,409	0	215,409	1,902	213,457	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Vanas	1,670,628	(3,916,123)	5,586,751	4,226,937	1,193,285	6,546	14,245	2,387	8,236	120	111,863	0	0	259	0	8,471	14,402
Menos provisión para posibles cuentas y préstamos incobrables	29,102,406	(77,017,649)	106,120,055	16,566,710	56,525,290	2,261,002	1,317,024	227,638	487,411	230,637	21,704,001	115,013	597	763,276	21,824	3,364,833	2,534,799
<b>Total de cuentas por cobrar, neto</b>	<b>(1,674,424)</b>	<b>0</b>	<b>(1,674,424)</b>	<b>0</b>	<b>(31,392)</b>	<b>(61,189)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(880,853)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(699,277)</b>	<b>(1,713)</b>
	27,427,982	(77,017,649)	104,445,831	16,566,710	56,493,898	2,199,813	1,317,024	227,638	487,411	230,637	20,823,148	115,013	597	763,276	21,824	2,665,556	2,533,086
Inventarios:																	
Unidades de viviendas terminadas	27,482,372	0	27,482,372	0	27,482,372	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	65,608,422	0	65,608,422	0	64,514,634	1,093,788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	4,497,465	0	4,497,465	0	4,497,465	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Materiales, equipos y repuestos	4,083,305	0	4,083,305	0	1,957,962	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,125,343	0
Viveres, bebidas y suministros	245,536	0	245,536	0	42,774	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202,762
Otros	424,621	0	424,621	0	250,776	0	0	0	0	0	0	0	46,139	7,709	0	0	119,997
<b>Total de inventarios</b>	<b>102,341,721</b>	<b>0</b>	<b>102,341,721</b>	<b>0</b>	<b>98,745,983</b>	<b>1,093,788</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46,139</b>	<b>7,709</b>	<b>0</b>	<b>2,125,343</b>	<b>322,759</b>
Inversiones en bonos y acciones	102,502,510	(5,777,737)	108,280,247	108,083,601	141,519	0	0	0	0	0	55,127	0	0	0	0	0	0
Inversión en asociada	1,097,481	0	722,261	722,261	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	113,628,337	0	113,628,337	0	77,429,418	36,196,244	0	0	0	0	2,675	0	0	0	0	0	0
Equipos en arrendamiento, neto	1,344,099	0	1,344,099	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,344,099	0
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	47,667,581	(156,389)	47,843,970	0	28,931,257	309,141	0	0	0	0	196,183	0	71,134	0	0	1,900,851	16,435,404
Franquicias, neto de amortización acumulada	216,634	0	216,634	0	48,611	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168,023
Otros activos	6,082,258	0	6,082,258	125	3,713,926	313,363	1,980	45,437	2,200	26,395	138,191	5,703	24,078	145	1,123	453,838	1,355,754
<b>Total de activos</b>	<b>428,219,176</b>	<b>(82,951,775)</b>	<b>510,795,731</b>	<b>143,137,381</b>	<b>267,784,120</b>	<b>43,233,537</b>	<b>1,319,004</b>	<b>273,075</b>	<b>545,269</b>	<b>257,032</b>	<b>22,341,372</b>	<b>122,480</b>	<b>777,458</b>	<b>771,130</b>	<b>22,947</b>	<b>8,725,436</b>	<b>21,485,490</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

## Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Rosa Panama Caribe S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
<b>Pasivos</b>																	
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	50,548,183	0	50,548,183	0	50,548,183	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																	
Proveedores	4,149,480	0	4,149,480	0	2,949,434	163,217	0	0	0	0	1,623	0	498	0	0	237,437	797,271
Compañías afiliadas	0	(72,938,460)	72,938,460	9,044,229	6,326,263	11,081,976	184,945	24,471	124,971	133,696	18,877,692	135,611	474,852	857,137	5,489	9,069,199	16,597,929
Otras	4,728,139	0	4,728,139	405,845	2,747,947	16,632	0	20,075	6,712	7,025	1,011,030	0	10	0	0	141,883	370,980
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>8,877,619</b>	<b>(72,938,460)</b>	<b>81,816,079</b>	<b>9,450,074</b>	<b>12,023,644</b>	<b>11,261,825</b>	<b>184,945</b>	<b>44,546</b>	<b>131,683</b>	<b>140,721</b>	<b>19,890,346</b>	<b>135,611</b>	<b>475,360</b>	<b>857,137</b>	<b>5,489</b>	<b>9,448,519</b>	<b>17,766,180</b>
Gastos acumulados por pagar	3,388,202	0	3,388,202	0	1,737,311	40,083	0	243,735	34,317	121,601	173,446	0	10,687	3,709	20,161	288,099	735,073
Ingresos diferidos	108,153	0	108,153	0	40,866	0	0	104	0	0	45,834	0	0	0	0	21,349	0
Depósitos recibidos de clientes	0	(4,079,190)	4,079,190	0	384,987	1,842,843	0	0	0	87	445,199	0	0	0	0	51,232	1,354,862
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	166,939	0	166,939	0	157,590	6,806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,543	0
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	4,850,527	0	4,850,527	0	4,480,528	136,669	0	0	0	0	26,040	0	0	0	0	132,131	75,159
Impuesto sobre la renta por pagar	3,890,270	0	3,890,270	0	2,557,407	4,854	0	0	0	0	12,645	0	0	0	0	1,276,728	38,636
Bonos por pagar, neto	22,191	0	22,191	0	0	22,191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar, neto	49,078,619	0	49,078,619	0	49,078,619	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de pasivos</b>	<b>120,930,703</b>	<b>(77,017,650)</b>	<b>197,948,353</b>	<b>9,450,074</b>	<b>121,009,115</b>	<b>13,315,271</b>	<b>184,945</b>	<b>288,385</b>	<b>166,000</b>	<b>262,408</b>	<b>20,593,509</b>	<b>135,611</b>	<b>486,027</b>	<b>860,846</b>	<b>25,650</b>	<b>11,200,601</b>	<b>19,969,910</b>
<b>Patrimonio</b>																	
Acciones comunes tipo "A"	12,814,874	(5,146,970)	17,961,844	12,471,045	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 comunes tipo "B"	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones en tesorería, al costo	(550,791)	0	(550,791)	(550,791)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades capitalizadas por subsidiaria	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
Reserva de valor razonable	85,998,859	0	85,998,859	85,977,929	0	0	0	0	0	0	20,930	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	194,087,737	(1,596,104)	195,683,841	22,001,111	145,897,575	29,908,166	952,103	(15,310)	329,269	(15,377)	793,077	(23,131)	(908,569)	(89,716)	(2,703)	(2,475,165)	(667,489)
<b>Total de patrimonio atribuible a los propietarios</b>	<b>307,210,730</b>	<b>(6,011,868)</b>	<b>313,222,598</b>	<b>134,062,527</b>	<b>146,775,005</b>	<b>29,918,266</b>	<b>1,134,059</b>	<b>(15,310)</b>	<b>379,269</b>	<b>(5,377)</b>	<b>1,747,863</b>	<b>(13,131)</b>	<b>291,431</b>	<b>(89,716)</b>	<b>(2,703)</b>	<b>(2,475,165)</b>	<b>1,515,580</b>
Participación no controladora:																	
Acciones comunes	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de patrimonio</b>	<b>307,288,473</b>	<b>(5,934,125)</b>	<b>313,222,598</b>	<b>134,062,527</b>	<b>146,775,005</b>	<b>29,918,266</b>	<b>1,134,059</b>	<b>(15,310)</b>	<b>379,269</b>	<b>(5,377)</b>	<b>1,747,863</b>	<b>(13,131)</b>	<b>291,431</b>	<b>(89,716)</b>	<b>(2,703)</b>	<b>(2,475,165)</b>	<b>1,515,580</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>428,219,176</b>	<b>(82,951,775)</b>	<b>511,170,951</b>	<b>143,512,601</b>	<b>267,784,120</b>	<b>43,233,537</b>	<b>1,319,004</b>	<b>273,075</b>	<b>545,269</b>	<b>257,032</b>	<b>22,341,372</b>	<b>122,480</b>	<b>777,458</b>	<b>771,130</b>	<b>22,947</b>	<b>8,725,436</b>	<b>21,485,490</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Rosa Panama Caribe S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Ventas de bienes y servicios	151,263,442	(8,105,597)	159,369,039	0	128,856,036	0	0	3,202,136	353,372	1,283,926	0	0	79,384	0	0	6,941,814	18,652,371
Ingresos por alquiler	5,128,416	0	5,128,416	0	151,602	4,976,814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses sobre préstamos	2,237,589	0	2,237,589	0	0	0	0	0	0	0	2,237,589	0	0	0	0	0	0
<b>Total ingresos</b>	<b>158,629,447</b>	<b>(8,105,597)</b>	<b>166,735,044</b>	<b>0</b>	<b>129,007,638</b>	<b>4,976,814</b>	<b>0</b>	<b>3,202,136</b>	<b>353,372</b>	<b>1,283,926</b>	<b>2,237,589</b>	<b>0</b>	<b>79,384</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,941,814</b>	<b>18,652,371</b>
Costo de las ventas	100,087,693	(7,844,213)	107,931,906	0	83,446,272	0	0	2,940,753	353,372	1,283,926	0	0	154,315	0	0	5,038,189	14,715,079
Costos de alquiler	1,899,558	0	1,899,558	0	0	1,899,558	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	1,465,579	0	1,465,579	0	0	0	0	0	0	0	1,465,579	0	0	0	0	0	0
<b>Total costos</b>	<b>103,452,830</b>	<b>(7,844,213)</b>	<b>111,297,043</b>	<b>0</b>	<b>83,446,272</b>	<b>1,899,558</b>	<b>0</b>	<b>2,940,753</b>	<b>353,372</b>	<b>1,283,926</b>	<b>1,465,579</b>	<b>0</b>	<b>154,315</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,038,189</b>	<b>14,715,079</b>
<b>Ganancia (pérdida) bruta en ventas</b>	<b>55,176,617</b>	<b>(261,384)</b>	<b>55,438,001</b>	<b>0</b>	<b>45,561,366</b>	<b>3,077,256</b>	<b>0</b>	<b>261,383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>772,010</b>	<b>0</b>	<b>(74,931)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,903,625</b>	<b>3,937,292</b>
<b>Otros ingresos (egresos) de operaciones:</b>																	
Ingresos de compañías afiliadas	0	(1,505,360)	1,505,360	0	1,324,932	0	0	0	0	0	0	0	0	180,428	0	0	0
Otros ingresos operacionales	957,430	0	957,430	424,679	408,762	2,397	0	38	0	(85)	117,024	0	21	(661)	0	14,427	(9,172)
<b>Total de otros ingresos</b>	<b>957,430</b>	<b>(1,505,360)</b>	<b>2,462,790</b>	<b>424,679</b>	<b>1,733,694</b>	<b>2,397</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>(85)</b>	<b>117,024</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>179,767</b>	<b>0</b>	<b>14,427</b>	<b>(9,172)</b>
Gastos de ventas, generales y administrativos	26,001,012	(63,261)	26,234,777	1,205,241	18,587,084	423,115	0	262,005	0	0	574,254	1,094	103,508	243,224	500	1,918,932	2,915,820
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	170,504	0	170,504	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidades de viviendas terminadas	0	(1,727,411)	1,727,411	0	302,128	523,457	0	0	0	0	159,344	0	0	0	0	2,071	740,411
<b>Resultados de las actividades de operación</b>	<b>29,962,531</b>	<b>23,928</b>	<b>29,938,603</b>	<b>(780,562)</b>	<b>28,405,848</b>	<b>2,133,081</b>	<b>0</b>	<b>(584)</b>	<b>0</b>	<b>(85)</b>	<b>155,436</b>	<b>(1,094)</b>	<b>(178,418)</b>	<b>(63,457)</b>	<b>(500)</b>	<b>(2,951)</b>	<b>271,889</b>
<b>Costos financieros, neto:</b>																	
Intereses sobre depósitos a plazo fijo	395,519	0	395,519	395,519	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses sobre financiamientos bancarios	(1,013,446)	0	(1,013,446)	0	(721,279)	(529)	0	0	0	0	(652)	0	0	0	0	(237,739)	(53,247)
Intereses sobre bonos	(1,453,188)	0	(1,453,188)	0	(736,693)	(466,407)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(55,638)	(195,450)
Amortización de costos de emisión de bonos	(278,789)	0	(278,789)	0	(275,416)	(2,860)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(513)
Dividendos ganados	3,490,490	(10,573,031)	14,063,521	14,057,430	0	0	0	0	0	0	6,091	0	0	0	0	0	0
<b>Total de costos financieros, neto</b>	<b>1,140,586</b>	<b>(10,573,031)</b>	<b>11,713,617</b>	<b>14,452,949</b>	<b>(1,733,388)</b>	<b>(468,796)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,439</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(293,377)</b>	<b>(249,210)</b>
Participación en la utilidad (pérdida) en asociada, neta de impuesto sobre la renta	(646,569)	0	(646,569)	(646,569)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	30,456,548	(10,549,103)	41,005,651	13,025,818	26,672,460	1,664,285	0	(584)	0	(85)	160,875	(1,094)	(178,418)	(63,457)	(500)	(296,328)	22,679
Impuesto sobre la renta estimado	3,047,314	0	3,047,314	0	2,612,207	269,316	0	4,692	0	0	60,805	0	0	0	0	28,476	71,818
Impuesto sobre la renta diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>27,409,234</b>	<b>(10,549,103)</b>	<b>37,958,337</b>	<b>13,025,818</b>	<b>24,060,253</b>	<b>1,394,969</b>	<b>0</b>	<b>(5,276)</b>	<b>0</b>	<b>(85)</b>	<b>100,070</b>	<b>(1,094)</b>	<b>(178,418)</b>	<b>(63,457)</b>	<b>(500)</b>	<b>(324,804)</b>	<b>(49,139)</b>
<b>Utilidad (pérdida) atribuible a:</b>																	
Propietarios del Grupo	27,409,234	(10,549,103)	37,958,337	13,025,818	24,060,253	1,394,969	0	(5,276)	0	(85)	100,070	(1,094)	(178,418)	(63,457)	(500)	(324,804)	(49,139)
Participación no controladora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de utilidad (pérdida)</b>	<b>27,409,234</b>	<b>(10,549,103)</b>	<b>37,958,337</b>	<b>13,025,818</b>	<b>24,060,253</b>	<b>1,394,969</b>	<b>0</b>	<b>(5,276)</b>	<b>0</b>	<b>(85)</b>	<b>100,070</b>	<b>(1,094)</b>	<b>(178,418)</b>	<b>(63,457)</b>	<b>(500)</b>	<b>(324,804)</b>	<b>(49,139)</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.



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

Anexo de consolidación - información sobre cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Servicios Generales Sucasa, S. A.	Rosa Panamá Caribe, S. A.	Equipos Coamco, S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
<b>Contribuciones y distribuciones a los accionistas</b>																	
<b>Acciones comunes Tipo A:</b>																	
Saldo al inicio y final del año	12,814,874	(5,075,252)	17,890,126	12,471,045	840,100	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	2,183,069
<b>Acciones comunes Tipo B:</b>																	
Saldo al final del año	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Capital adicional pagado:</b>																	
Saldo al inicio y final del año	0	(71,718)	71,718	0	71,718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Acciones en tesorería:</b>																	
Saldo al inicio	(653,801)	0	(653,801)	(653,801)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de acciones	103,010	0	103,010	103,010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	(550,791)	0	(550,791)	(550,791)	(31,392)	(61,189)	0	0	0	0	(880,853)	0	0	0	0	(699,277)	(1,713)
<b>Utilidades capitalizadas por subsidiarias:</b>																	
Saldo al inicio y final del año	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Descuentos en venta de acciones:</b>																	
Saldo al inicio y final del año	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ganancia no realizada sobre inversiones:</b>																	
Saldo al inicio	80,244,425		80,244,425	80,244,425	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valuación de inversiones en acciones	6,073,885		6,073,885	6,073,885	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por venta de acciones	(319,451)		(319,451)	(319,451)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	85,998,859	0	85,998,859	85,998,859	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)</b>																	
Saldo re-expresado al 1 de enero de 2017	176,143,060	(1,619,246)	177,762,306	18,488,098	131,304,341	24,951,698	952,103	(10,034)	329,269	(15,292)	737,221	(22,037)	(730,151)	(26,259)	(2,203)	(2,903,732)	4,709,284
Utilidad (pérdida) neta	27,409,234	(10,570,819)	37,980,053	13,025,818	24,060,253	1,394,969	0	(5,276)	0	(85)	121,786	(1,094)	(178,418)	(63,457)	(500)	(324,804)	(49,139)
Total de las utilidades integrales del período	203,552,294	(12,190,065)	215,742,359	31,513,916	155,364,594	26,346,667	952,103	(15,310)	329,269	(15,377)	859,007	(23,131)	(908,569)	(89,716)	(2,703)	(3,228,536)	4,660,145
Dividendos declarados	(9,464,557)	10,573,031	(20,037,588)	(9,512,805)	(10,000,000)	(360,000)	0	0	0	0	(45,000)	0	0	0	0	0	(119,783)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	194,087,737	(1,617,034)	195,704,771	22,001,111	145,364,594	25,986,667	952,103	(15,310)	329,269	(15,377)	814,007	(23,131)	(908,569)	(89,716)	(2,703)	(3,228,536)	4,540,362
<b>Escisión en la inversión:</b>																	
Saldo al inicio y final de año	0	0	0	0	532,981	3,921,499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	753,371	(5,207,851)
<b>Total del patrimonio atribuible a los propietarios</b>	<b>307,210,730</b>	<b>(6,032,798)</b>	<b>313,243,528</b>	<b>134,083,457</b>	<b>146,743,613</b>	<b>29,857,077</b>	<b>1,134,059</b>	<b>(15,310)</b>	<b>379,269</b>	<b>(5,377)</b>	<b>867,010</b>	<b>(13,131)</b>	<b>291,431</b>	<b>(89,716)</b>	<b>(2,703)</b>	<b>(3,174,442)</b>	<b>1,513,867</b>
<b>Participación no controladora</b>																	
<b>Acciones comunes:</b>																	
Saldo al inicio y final del año	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utilidades no distribuidas:</b>																	
Saldo al 1 de enero de 2017	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas al final del año	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación no controladora al final del año	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>307,288,473</b>	<b>(6,955,055)</b>	<b>313,243,528</b>	<b>134,083,457</b>	<b>146,743,613</b>	<b>29,857,077</b>	<b>1,134,059</b>	<b>(15,310)</b>	<b>379,269</b>	<b>(5,377)</b>	<b>867,010</b>	<b>(13,131)</b>	<b>291,431</b>	<b>(89,716)</b>	<b>(2,703)</b>	<b>(3,174,442)</b>	<b>1,513,867</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.