

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
FORMULARIO IN-T  
**TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019**

**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:** Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA)

**VALORES REGISTRADOS:** Acciones comunes tipo A y tipo B de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA); Valores Comerciales Negociables (VCN's) y Bonos Corporativos de la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

**NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:** Teléfono 302-5466  
Fax 263-6547

**DIRECCION DEL EMISOR:** Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Vía España y Calle 50, La Cresta, Bella Vista.

**DIRECCION DEL CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:** E-Mail: [vespinos@unesa.com](mailto:vespinos@unesa.com)  
WEB SITE: [www.unesa.com](http://www.unesa.com)

**1 PARTE**

Unión Nacional de Empresas S.A. (UNESA) es un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. De acuerdo a sus ingresos, la actividad más importante que realiza el grupo es la construcción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad en importancia es la de restaurantes, correspondiente a la operación de siete restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's en la ciudad de Panamá, y otro en la ciudad de David. La tercera actividad en importancia que promueve el grupo es la de Hoteles, con la operación de tres hoteles. Uno bajo la franquicia RADISSON ubicado en el sector de Amador; otro bajo la franquicia Best Western ubicado en El Dorado, de la ciudad de Panamá; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro. UNESA también se dedica al otorgamiento de préstamos personales, hipotecarios y comerciales a través de la Central de Préstamos INCASA; promueve el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación en el sector de Ojo de Agua (PANEXPORT); y construye Centros Comerciales para alquilar.

**ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

**A. LIQUIDEZ**

Al 31 de diciembre 2019, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 2.22 (activo circulante/ pasivo circulante), igual al 30 de septiembre que era de 2.22, y superior a la que teníamos al 31 de diciembre de 2018, que era de 2.12. Al cierre de diciembre de 2019 el capital de Trabajo sumaba B/. 97,317,258, inferior al del 30 de septiembre que era de B./ 99,123,715, y mayor al del 31 de diciembre de 2018 que era de B/. 76,625,489. Durante el cuarto trimestre del año 2019 el índice

de liquidez se mantuvo muy positivo, reflejando que la empresa tiene amplia capacidad para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

Al 31 de diciembre 2019 el total del Activo Circulante era de B/. 177,138,358, representando una reducción de B/. 3,003,142 comparado con el trimestre anterior que era de B/. 180,141,500, y un incremento de B/. 32,134,641, sobre el saldo al del 31 de diciembre de 2018, que sumaba B/. 145,003,717. El nivel del activo circulante se ha mantenido muy positivo.

Nuestros activos corrientes se afectan principalmente por el efectivo; los depósitos a plazo fijo; el valor de los inventarios de viviendas terminadas, y las construcciones en proceso. Al 31 de diciembre 2019 el monto del efectivo y los depósitos a plazo era de B/. 38,796,278, superiores a los del trimestre anterior que sumaron B/. 37,598,245, y a los B/. 25,890,573 que teníamos al 31 de diciembre de 2018. El valor de las unidades de viviendas terminadas, y en proceso de construcción al 31 de diciembre 2019, ascendieron a la suma de B/. 111,385,932, menor a los del trimestre anterior que fueron B/. 113,973,654, y mayores a los del 31 de diciembre de 2018 que sumaban B/. 93,090,714.

Desglosando en detalle tenemos que el valor de las construcciones en proceso al 31 de diciembre 2019 era de B/. 81,895,330, comparado con el trimestre anterior que sumaban B/. 85,452,991, y las del 31 de diciembre que ascendían a B/. 65,608,422. Las viviendas terminadas en inventario al 31 de diciembre 2019 tenían un valor de B/. 29,490,602, comparadas con las del trimestre anterior que sumaban B/. 28,520,663, y las que teníamos al 31 de diciembre de 2018 que eran B/. 27,482,372.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de diciembre 2019 sumaban B/. 12,284,634, y corresponden en su gran mayoría a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Luego que se entregan las viviendas, y se firman las escrituras de compra-venta requeridas, estas se presentan al Registro Público. Luego de inscritas las escrituras, se envían a los bancos correspondientes para el pago de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago es muy rápido, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar a clientes. Al 30 de septiembre de 2019 el saldo de las cuentas por cobrar sumaba B/. 12,740,675, y al 31 de diciembre de 2018 era de B/. 13,093,116. El movimiento de esta cuenta refleja el volumen de las viviendas entregadas trimestralmente.

El total del Pasivo Corriente al 31 de diciembre 2019 era de B/. 79,821,100, menor al del 30 de septiembre que era de B/. 81,017,785, y mayor al del 31 de diciembre de 2018, que fue de B/. 68,378,228. Esta disminución en el Pasivo Corriente durante el cuarto trimestre, resulta por la reducción en las obligaciones que se contrataron para financiar las construcciones en proceso que disminuyeron durante ese periodo.

Al 31 de diciembre de 2019 el total de los préstamos; obligaciones bancarias; y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/. 58,737,218, reflejando una reducción de B/. 864,116, comparado con el saldo de B/. 59,601,334 adeudado al 30 de septiembre 2019. Al 31 de diciembre de 2018 el total de esta deuda era de B/. 48,605,354.

El saldo de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de diciembre 2019 era de B/. 4,466,719 comparado con el saldo al 30 de septiembre de 2019, que sumaba B/. 5,428,523 y a lo adeudado al 31 de diciembre de 2018, que era de B/. 4,149,480. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los términos pactados, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

Los índices de liquidez del Grupo UNESA continúan siendo muy positivos al 31 de diciembre de 2019, y no prevemos situaciones adversas, a corto o mediano plazo, que pudieran afectarlos en forma importante.

## B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre 2019 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 319,577,006, reflejando un incremento sobre lo reportado al 30 de septiembre que sumó B/. 317,677,796, y al 31 de diciembre de 2018 que era de B/. 307,288,473. El aumento en el valor del patrimonio de los accionistas durante el cuarto trimestre de 2019, se debe a las utilidades netas obtenidas, menos los dividendos pagados a los accionistas, y la variación en las ganancias no realizadas sobre las inversiones durante ese periodo.

El valor total de los activos al 31 de diciembre de 2019, sumaba B/. 455,330,586, representando una disminución de B/. 1,588,360 (0.35%), comparado con el del 30 de septiembre que era de B/. 456,918,946. El total de los activos al diciembre de 2018, sumaban B/. 428,219,176. Esta reducción durante el cuarto trimestre 2019 obedece principalmente a la disminución de las construcciones en proceso y en las cuentas por cobrar netas.

Al 31 de diciembre de 2019 el valor neto de las Propiedades de Inversión sumaba B/. 112,155,354, comparado con B/. 112,351,659 al 30 de septiembre, y B/. 113,628,337 que teníamos a finales del año anterior. Durante el año 2019 no se han hecho nuevas inversiones en locales, o galeras para alquilar.

Al 31 de diciembre de 2019 el Efectivo y los Depósitos a Plazo sumaron B/. 38,796,278, reflejando un incremento de B/ 1,198,035, sobre los del trimestre anterior que eran de B/. 37,598,245, y un aumento de B/. 12,905,705 sobre los B/. 25,890,573 que teníamos al 31 de diciembre 2018. Este incremento en el efectivo durante el año 2019, refleja la venta de las acciones que teníamos en Grupo Centenario de Inversiones, S.A. (Banco Panamá) por la suma de B/. 15,391,264.

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 sumaban B/. 29,693,622, reflejando B/. 1,674,891 menos de lo que teníamos al 30 de septiembre que era B/. 31,368,503, y B/. 2,265,640 más alto que el saldo al 31 de diciembre de 2018 que era de B/. 27,427,982,

El valor de los Inmuebles, Mobiliarios y Equipos era de B/. 44,242,324, al 31 de diciembre de 2019; B/. 897,003 menos de los B/. 45,139,327 que teníamos al 30 de septiembre; y B/. 3,445,257 más bajos que los B/. 47,687,581 que reflejamos al 31 de diciembre del año anterior. Durante el año 2019 no se hicieron nuevas inversiones en estos activos, por lo que las disminuciones de sus valores reflejan los cargos por depreciación.

El valor de los inventarios al 31 de diciembre 2019 era de B/. 120,438,849, representando una reducción de B/. 1,659,901 comparado con el saldo que teníamos al 30 de septiembre, que sumaba B/. 122,098,750; y B/. 18,097,128 por encima de los B/. 102,341,721 que reflejamos al 31 de diciembre del año 2018.

El total de los pasivos al 31 de diciembre de 2019 sumaron B/. 135,753,580 representando una disminución de B/. 3,487,570 (2.50%) comparado con lo reportado al 30 de septiembre, que fue de B/. 139,241,150; y superiores en B/. 14,822,877 (12.26%) al cierre de diciembre 2018 que eran de B/. 120,930,703. Los pasivos netos disminuyeron durante el cuarto trimestre debido a que los préstamos y bonos por pagar se redujeron reflejando que las construcciones en proceso bajaron durante el último trimestre de 2019.

Al 31 de diciembre 2019 el total de las cuentas por pagar sumaba B/. 10,296,257, reflejando una reducción de B/. 239,684 (2.27%) sobre lo adeudado al 30 de septiembre que era de B/. 10,535,941; y B/. 1,418,638 (15.98%) más alto que el saldo por pagar al 31 de diciembre que sumaba B/. 8,877,619. La disminución en los saldos de las cuentas por pagar durante el cuarto trimestre, resulta por la reducción de las construcciones en proceso.

El saldo de los arrendamientos financieros, que era de B/. 3,890,270 al 31 de diciembre 2018; y de B/. 2 854,795 al 30 de septiembre 2019; se redujo a B/. 2,363,608 para el 31 de diciembre 2019, reflejando el pago de las mensualidades acordadas y que no se han adquirido nuevos equipos.

Los montos de los Bonos por pagar al 31 de diciembre 2019 sumaron B/. 39,168,521, reflejando una reducción de B/. 1,043,105 (2.59%), comparado con lo adeudado al 30 de septiembre que era de B/. 40,211,626; y una disminución de B/. 9,910,098 (20.19%) del saldo pendiente al 31 de diciembre de 2018 que ascendía a B/. 49,078,619. Esta disminución confirma que durante este año no se han realizado inversiones en compra de terrenos, u otros activos fijos, que se financian a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2019, el total de los préstamos por pagar sumaban B/. 68,366,734, reflejando una reducción de B/. 1,482,981 (2.12%) comparado con lo que teníamos pendiente al 30 de septiembre, que era B/. 69,849,715; y B/. 17,818,551 (35.25%) más alto que el saldo adeudado al 31 de diciembre de 2018 que sumaba B. 50,548,183. Estos saldos reflejan principalmente el volumen de las construcciones que teníamos en proceso.

La porción del pasivo correspondiente a la deuda financiera a corto y largo plazo representó el 79.22% del total del pasivo al 31 de diciembre 2019, muy similar al 30 de septiembre que era el 79.07%; y menor al 31 de diciembre de 2018 que representaba el 82.38%.

El grupo UNESA financia sus operaciones mediante préstamos otorgados por varios bancos locales; con la emisión Valores Comerciales Negociables; y Bonos a largo plazo, los cuales se colocan en el mercado de valores. Los financiamientos bancarios a corto plazo, y los VCN, se utilizan para cubrir las necesidades de Capital de Trabajo. Los préstamos bancarios a largo plazo, y los Bonos, se emiten para financiar las compras de terrenos y otras inversiones en activos fijos.

Al 31 de diciembre de 2019 teníamos suficientes facilidades de crédito disponibles para financiar el desarrollo de nuestras actividades proyectadas a corto y mediano plazo. Además, no prevemos ninguna situación que afecte, de manera adversa, la disponibilidad de fondos en el sistema bancario, ni la liquidez del mercado de valores.

La razón deuda/patrimonio al 31 de diciembre era de 42.48%. menor al 30 de septiembre que era 43.83%, y mayor a la que reflejamos al 31 de diciembre 2018, que era 39.35%. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera de UNESA, que es conservadora.

En el caso de inversiones importantes en compra de terrenos para la construcción de proyectos de viviendas, que se mantendrán en inventario por varios años sin desarrollar, se financian mediante la emisión de acciones comunes tipo B, para no afectar la liquidez de la empresa, situación que no ocurrió durante el cuarto trimestre de 2019.

### C) Resultado de las Operaciones

#### RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el cuarto trimestre del año 2019 sumaron B/. 36,579,110 lo cual representó un pequeño aumento de 1.11% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 36,178,610. Los ingresos trimestrales fluctúan durante el año dependiendo de los resultados de las diferentes unidades de negocios, algunas de las cuales tienen ciclos operativos diferentes. Nuestras actividades fueron afectadas por el entorno económico del país, que tuvo un crecimiento muy lento durante el año 2019.

Durante el cuarto trimestre los ingresos por venta de Viviendas; Restaurantes; y Hoteles aumentaron. En el caso de los Locales Comerciales los ingresos del cuarto trimestre disminuyeron, y los intereses por Financiamientos se mantuvieron muy similares, comparados con los del tercer trimestre. A partir del cuarto trimestre 2019 se cambió en los Informes Financieros la presentación

de algunas unidades de negocios, considerando la similitud de sus actividades; los servicios que prestan; y la gerencia operativa a la cual reportan. Basados en estos criterios, durante el cuarto trimestre los resultados por la venta y alquiler de equipos se incluyeron en la unidad de vivienda, y los de la zona procesadora se reflejaron en los locales comerciales.

Las utilidades netas correspondientes cuarto trimestre del año 2019 sumaron B/. 5,247,607 lo cual representó una disminución de 9.73%, al compararlas con las del trimestre anterior, que fueron de B/. 5,814,099. Durante el cuarto trimestre del año 2019 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por Locales Comerciales; Restaurantes; y Financiamientos. Los Hoteles reflejaron pérdidas durante el cuarto trimestre de 2019

Durante el cuarto trimestre de 2019 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 14.35% de los ingresos totales, menor al trimestre anterior que fueron el 16.19%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que se incrementen o disminuyan sus ingresos; aumenten sus costos operativos; o que reflejen pérdidas en sus operaciones.

#### **VIVIENDAS:**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al cuarto trimestre del año 2019 ascendieron a B/. 28,790,257, muy similares a las del trimestre anterior, que sumaron B/. 28,691,298. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente son entregadas a sus compradores durante ese periodo. A partir del cuarto trimestre de 2019 las actividades de venta y alquiler de equipos se reflejan bajo la unidad de Viviendas, por ser actividades relacionadas. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Este ciclo puede variar en la medida que se atrase la construcción, y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos, planos, y actas requeridos por las instituciones públicas nacionales y municipales. Las viviendas se reflejan como ventas cuando efectivamente se entregan al cliente, lo cual no ocurre en muchos casos cuando la casa se termina, sino al obtenerse los permisos de ocupación. Los trámites para lograr la aprobación de todas las autorizaciones y permisos requeridos para entregar las viviendas, en ocasiones son lentos, por lo que las ventas de viviendas que estamos reflejando ya no corresponden necesariamente al ciclo normal de la construcción.

La venta de viviendas representó el 78.71% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2019.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el cuarto trimestre de 2019, ascendieron a B/. 4,279,336, lo cual representó una disminución de 23.91% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 5,623,938. El margen de utilidad neta durante el cuarto trimestre del año 2019 fue de 14.86%, inferior al del trimestre anterior que fue de 19.60%. El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones, y por la composición de los valores de las viviendas que se entregan durante el trimestre. La actividad de viviendas tiene gastos fijos altos, por lo que las diferencias entre las ventas y utilidades, no son proporcionales. En la medida que se reducen las ventas de las viviendas, los márgenes de utilidad disminuyen en mayor proporción. Y en el caso contrario, en la medida que se incrementan los ingresos, las utilidades aumentan en mayor escala. Sin embargo, durante el año 2019 se ha notado una baja en la demanda de viviendas en algunos niveles, resultado del excedente de inventarios en

el mercado, y por la caída en la demanda consecuencia de la desaceleración económica que afecta al país. Bajo este escenario, y para mantener el volumen de nuestras ventas, hemos tenido que reducir los precios de algunas viviendas, o realizar promociones especiales para incentivar la venta, situación que se reflejó en el cuarto trimestre.

Durante el cuarto trimestre del año 2019 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/. 4,279,336) representó el 81.55% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/. 5,247,607).

#### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes, correspondientes al cuarto trimestre del año 2019, ascendieron a la suma de B/. 4,384,334, reflejando un incremento de 4.12% sobre los del trimestre anterior, que sumaron B/. 4,210,873. El total de los ingresos de los restaurantes han ido aumentando trimestralmente durante el año 2019, al compararlo con el año anterior, resultado de las actividades promocionales que hemos realizado. Sin embargo, los ingresos de los restaurantes a nivel nacional todavía se mantienen bajos afectados por la lentitud en el crecimiento económico, y la disminución en la llegada de turistas al país.

En el cuarto trimestre de 2019 seis restaurantes reflejaron aumentos en sus ingresos, al compararlos con los del trimestre anterior. Mientras que hubo dos, los ubicados en Marbella y Albroom Mall, cuyos ingresos se redujeron. Los ingresos de los restaurantes representaron el 11.99% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2019.

Durante el cuarto trimestre del año 2019 la actividad de los restaurantes tuvo una utilidad de B/. 261,105, muy similar a las del trimestre anterior que fueron B/. 259,089.

Las utilidades de los restaurantes representaron el 4.98% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2019. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 5.96% de sus ingresos durante el cuarto trimestre de 2019, menor al trimestre anterior que tuvo un margen de 6.15%.

#### **HOTELES:**

Los ingresos de nuestros hoteles durante el cuarto trimestre del año 2019 fueron de B/. 1,723,009, lo cual representó un aumento de 11.5%, al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/. 1,545,315. Los ingresos de los hoteles dependen de la temporada turística, que para finales de año comienza a mejorar. Sin embargo, a nivel nacional los ingresos de los hoteles se mantienen todavía muy bajos, reflejando la situación del mercado turístico que continúa contraído afectando la ocupación y las tarifas de los hoteles.

La ocupación promedio de nuestro Hotel Radisson ubicado en Amador fue de 49% durante el cuarto trimestre del 2019, representando un incremento de 6% al compararla con la del trimestre anterior que fue de 43%. La tarifa promedio para el cuarto trimestre de 2019 fue de B/. 71.32, superior a la del trimestre anterior que fue de B/. 69.62.

En el hotel Best Western, ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el cuarto trimestre de 2019 fue del 56%, igual a la del trimestre anterior. La tarifa promedio fue de B/. 63.60 para el cuarto trimestre de 2019, inferior a la del trimestre anterior que fue de B/. 65.15.

En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el cuarto trimestre 2019 fue de 36%, también igual a la del trimestre anterior. La tarifa promedio de ese hotel durante el cuarto trimestre de 2019 fue de B/. 91.05, superior a la del trimestre anterior que fue de B/. 85.68. Es conveniente mencionar que la ocupación del hotel de Bocas del Toro es la que más varía dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 4.7% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2019.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/. 1,053,456 durante el cuarto trimestre del año 2019, muy similar a la del trimestre anterior que fue de B/. 1,033,783. Durante el cuarto trimestre de 2019 todos nuestros hoteles reflejaron pérdidas.

Las pérdidas de los hoteles representaron el 20.07 % de las utilidades netas del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2019. Durante el cuarto trimestre del año 2019 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 61.14%, similar al del trimestre anterior que fue de 66.90%.

A partir del mes de julio de 2018 nuestro del hotel ubicado en Amador está operando bajo la franquicia Radisson. Proyectamos que bajo esta marca nos beneficiaremos, a mediano plazo, por el incremento de visitantes que se espera en el área resultado de la apertura próximamente del nuevo centro de convenciones, y del puerto de cruceros que se construye. El hotel ubicado en El Dorado está operando desde el mes de julio de 2018 bajo la franquicia Best Western, que es una marca muy reconocida internacionalmente, con lo cual esperamos incrementar nuestra ocupación.

#### **FINANCIERA:**

Los ingresos por intereses, y comisiones, en financiamientos otorgados durante el cuarto trimestre del año 2019 fueron de B/. 608,465 reflejando una leve disminución de 0.4815% comparados con los del trimestre anterior que sumaron B/. 611,409. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de los préstamos que se hacen trimestralmente, las tasas de intereses, y comisiones que se cobran.

Al 31 de diciembre 2019 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/. 25,371,319, muy similar a la del trimestre anterior, que era de B/. 25,270,858.

Durante los últimos doce meses el crecimiento de la cartera de préstamos ha sido del 11%, impulsado por las nuevas sucursales que se han abierto en el interior del país. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados, y por el monto de las cancelaciones que se realizan. Al finalizar el cuarto trimestre del año 2019, el 55.9% de la cartera correspondía a préstamos personales, y el 44.1% a créditos hipotecarios. La morosidad reflejada en la cartera total era del 3.31 % al 31 de diciembre 2019, menor que la del trimestre anterior, que fue de 4.83%. Nuestro objetivo es mantener nuestro índice de morosidad por debajo de 5%, y para lograrlo hemos sido conservadores en el otorgamiento de nuestros créditos. Durante el último trimestre del año generalmente se cargan como cuentas malas aquellos préstamos que se consideran incobrables, lo cual mejora el índice de morosidad.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.663% de los ingresos totales del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2019.

Durante el cuarto trimestre del año 2019 la actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/. 160,821, lo cual representó una disminución de 10 % al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/. 178,688.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al cuarto trimestre del año 2019, representaron el 3.06% de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 26.43% de sus ingresos durante el cuarto trimestre del año 2019, menor al trimestre anterior que fue del 29.23%.

## LOCALES COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los centros comerciales y las galerías de la zona procesadora, correspondientes al cuarto trimestre del año 2019 sumaron B/. 1,064,615, lo cual significó una reducción de 4.09% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/. 1,110,004. Los ingresos de los Locales Comerciales reflejan el porcentaje de ocupación, y el canon que se cobra en las propiedades que arrendamos. Durante los últimos cuatro trimestres la ocupación de nuestros locales comerciales ha disminuido, resultado de la desaceleración económica que afecta al país. El área total de locales y galerías que teníamos disponibles para alquilar al 31 de diciembre era de 64,845.43 metros cuadrados, y manteníamos un porcentaje de ocupación del 77.4%. En el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 81%, y en el caso de las galerías de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 70.4% al 31 de diciembre de 2019

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 2.91% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2019.

Durante el cuarto trimestre del año 2019 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/. 291,024, lo cual representó una disminución de 11.02% al compararla con la del trimestre anterior que fue de B/. 327,072. Las utilidades netas de los locales comerciales se han ido reduciendo trimestralmente, durante el año 2019, reflejando la baja en la ocupación de los locales y las galerías. Las utilidades netas de nuestros Locales Comerciales se afectan por sus porcentajes de ocupación; por la variación en los cánones de arrendamiento; por los costos financieros de las instalaciones; los gastos de mantenimiento; y las reparaciones.

Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 5.55% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2019. Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 27.34% de sus ingresos durante el cuarto trimestre del año 2019, menores al trimestre anterior que fueron el 29.47% de los ingresos.

### INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/12/19	30/09/19	30/06/19	31/03/19
Ventas de Viviendas (1)	28,790,257	28,691,298	21,142,075	27,975,489
Ventas de Restaurantes	4,384,334	4,210,873	4,037,179	4,001,689
Servicios de Hoteles	1,723,009	1,545,315	1,393,885	2,372,054
Alquiler de Locales Comerciales (2)	1,064,615	1,110,004	1,143,434	1,286,990
Intereses en Financiamientos	608,465	611,409	599,628	590,922

### UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/12/19	30/09/19	30/06/19	31/03/19
Viviendas (1)	4,279,336	5,623,938	2,670,023	5,005,555
Restaurantes	261,105	259,089	40,964	55,406
Hoteles	(1,053,456)	(1,033,783)	(1,214,794)	(465,329)
Locales Comerciales (2)	291,024	327,072	390,169	463,461
Financiamientos	160,821	178,688	205,174	191,393

(1) Se reflejan las actividades de ventas de viviendas y alquiler y ventas de equipos

(2) Se reflejan los resultados de los locales comerciales y las galerías de la Zona Procesadora

## D) Análisis de Perspectivas

El crecimiento económico del país se continuó desacelerando durante el año 2019, afectado negativamente tanto por factores externos como internos. Durante el tercer trimestre de 2019 el Producto Interno Bruto aumentó en 2.7%, la tasa de crecimiento más baja registrada desde el año 2009. Entre los sectores de la economía que impulsaron el crecimiento durante ese período se destacaron las actividades de minas y canteras que aumentaron en 83%; el sector primario que se incrementó en 10.1%; intermediación financiera; salud privada, y comercio. Por el lado negativo el sector construcción, considerado uno de los grandes generadores de empleos a nivel nacional, reportó una disminución de 2.6% comparado con el mismo trimestre del año 2018. De igual manera el sector de Hoteles y Restaurantes reportó una reducción de 3.6% comparado con igual periodo del año anterior. La tasa de crecimiento del PIB acumulada al 30 de septiembre era 2.9%. Se espera una mejoría en el desempeño económico durante el cuarto trimestre, por lo que se proyecta un crecimiento económico de 3.5% para el año 2019 y de 3.8% para el 2020. Al crecer la economía por debajo de su potencial (5.5%) la tasa de desempleo continuará aumentando. La tasa de desempleo que era del 4.8% en el año 2014 se incrementó al 7.1% para el mes de agosto 2019.

Al mes de septiembre 2019 el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) tuvo un crecimiento acumulado de 3.26%. La economía está siendo afectada por una reducción en el consumo interno, y una desaceleración en la demanda externa. Según informa el Banco Mundial el crecimiento económico ha venido disminuyendo a nivel internacional, lo cual reduce la demanda por nuestros productos y servicios.

Esta desaceleración económica está afectando al comercio mundial de mercancías, que se estima crecerá en 1.2% durante el año 2019, 0.4% menos que el año anterior. La disminución en el comercio mundial afecta las operaciones del Canal de Panamá y las actividades portuarias.

Otro factor externo que está afectando la economía panameña es la apreciación del dólar. Como resultado de esta situación, el valor de los bienes y servicios se encarecen, perjudicando las operaciones de la Zona Libre de Colón y a la exportación de productos y servicios. La valorización del dólar también impacta negativamente la actividad turística, al volverse el país más caro para los visitantes.

La recaudación acumulada del ITBMS se redujo en 3.2% al mes de octubre de 2019, reflejando una desaceleración en el consumo. La generación de energía eléctrica aumentó en 2.9% al mes de octubre.

La importación de bienes acumulada al mes de septiembre aumentó en 0.3%. La exportación de bienes se incrementó en 3.1% al mes de septiembre, reflejando las exportaciones de cobre de Minera Panamá.

En el caso del Sector Logístico, que es el que ha estado impulsando la economía, su crecimiento ha sido lento durante el año 2019. Así tenemos que el tránsito de naves por el Canal se incrementó en 1.8%; el monto del tonelaje se incrementó en 6.9%; los peajes se incrementaron en 4.9%; y el movimiento de Contenedores en los puertos subió en 4.2% al 31 de octubre.

La situación fiscal se ha estado deteriorando durante los primeros meses del año 2019. El total de los ingresos tributarios disminuyeron en 1.9%, y los no tributarios se redujeron en 16.3% al mes de octubre 2019. Se esperaba una reactivación económica a partir del mes de junio con la instalación del nuevo gobierno, el cual anunció que cancelaría B/. 1,500, millones en deudas acumuladas a proveedores y contratistas. Para obtener los fondos requeridos el gobierno colocó exitosamente bonos B/. 2,000 millones en los mercados internacionales. Sin embargo, las disminuciones en las

recaudaciones fiscales han obligado al gobierno a reducir el presupuesto del año 2020, afectando las inversiones públicas, y reduciendo el crecimiento proyectado.

Para el año 2019 se estima que el Producto Interno Bruto tendrá un crecimiento real de 3.8%, muy similar al de 2018 que aumentó en 3.7%, pero menor al de años anteriores. Se proyecta que la inflación se reducirá en 0.3%, y que la tasa de desempleo subirá al 7.9%, superior a la de los últimos nueve años. A mediano plazo se estima que el PIB estará creciendo en 5.5%, de incrementarse la actividad turística, y por la implementación del mecanismo de Asociaciones Publico Privadas (APP) que permitiría el desarrollo de nuevos proyectos financiados por la empresa privada, con la participación del Estado.

No todas las actividades económicas tienen igual peso en la formación del Producto Interno Bruto. Las más importantes son las que mayor impacto tienen en el crecimiento económico del país. Así tenemos que el Comercio es la que tiene mayor peso en la economía del país, al representar el 18.2% del PIB. Le siguen en importancia; la Construcción que representa el 16.6% del Producto Interno Bruto; Transporte y Comunicaciones con 13.7%; mientras que la actividad de Hoteles y Restaurantes solo representó el 2.2% del PIB.

Al mes de septiembre del año 2019, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en 15%. Al mes de septiembre los saldos de los depósitos internos del sistema bancario aumentaron en 6.3%, y el saldo de los préstamos internos se incrementaron en 2.5%. Desglosando el saldo de los préstamos tenemos que los de Comercio aumentaron en 1.0%, y los de Construcción disminuyeron en 1.2%.

El 95.40 % de los ingresos del Grupo UNESA del cuarto trimestre del año 2019 correspondieron a actividades relacionadas con la construcción y hospitalidad, por lo que vamos a revisar cuales son las perspectivas económicas que se están presentando para dichas actividades. Las unidades que desarrollan negocios relacionados con estos sectores corresponden a la venta de viviendas; alquiler y venta de equipos; restaurantes y hoteles.

Durante el año 2018 la construcción tuvo un crecimiento del 3.2%, impulsado por la inversión pública, mientras que la inversión del sector privado se redujo a la mitad. Durante el año 2019 el crecimiento del sector construcción ha sido aún más lento que el año anterior debido al bajo crecimiento económico, y por la difícil situación fiscal del gobierno que limita su capacidad de realizar inversiones importantes en obras de infraestructura; y que en el sector privado tenemos exceso de inventario de viviendas terminadas, oficinas, y locales comerciales.

Para el año 2020 proyectamos un crecimiento lento en las inversiones del sector privado en la construcción de viviendas, que estará concentrada en la construcción de unidades para los sectores de niveles económicos medios-bajos. Según encuesta realizada entre los asistentes a la feria EXPOVIVIENDA 2019, realizada por la CAPAC; el 63% tenían ingresos familiares entre B/. 500 y B/. 1,000; el 30% tenían ingresos entre B/. 1,001 y B/. 1,500; y el 7% tenían ingresos mayores. El 82% de los encuestados informaron que buscaban una vivienda con valores entre los B/. 41,000 a B/. 80,000; y el 16% buscaban una con valores entre los B/. 81,000 y B/. 120,000, lo cual refleja que la demanda se concentra en viviendas de niveles medios-bajos, actualmente beneficiados por la ley de intereses preferenciales. Durante la mencionada feria EXPOVIVIENDA 2019 los bancos asistentes aprobaron 1,715 préstamos hipotecarios, de los cuales 1,413 (84%) correspondían a viviendas con precios inferiores a los B/. 120,000, y 218 (13%) se otorgaron para financiar la compra de viviendas con valores entre las B/120,001 y B/. 180,000. Lo anterior confirma que la demanda de viviendas se concentra en unidades con valores menores a los B/. 180,000.

Según informes de la Contraloría General de la República, el total de los permisos de construcción aprobados a nivel nacional, al mes de octubre del año 2019, sumaron 1,867,895 metros cuadrados, /

reflejando una disminución de 5.3% comparado con los del año anterior. Los permisos de construcción aprobados en la ciudad de Panamá al mes de octubre 2019, sumaron 965,027 metros cuadrados, lo cual representó una reducción de 14.6% al compararlo con los del año anterior. Para el resto del país los permisos de construcción aprobados correspondían a 902,868 metros cuadrados, lo cual representó un incremento de 7.3% comparados con los del año anterior. Para el mes de octubre 2019 la producción acumulada de concreto fue de 995,123 metros cúbicos, lo cual representó una reducción de 15.1%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de noviembre 2019 se habían producido 1,109 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando una disminución de 16.7% sobre lo producido a esa misma fecha del año anterior. Debemos resaltar que la producción de concreto, y cemento, reflejan el consumo de estos productos en las construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción indican las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro. Sin embargo, los índices que hemos presentado reflejan que la actividad de la construcción está disminuyendo. Las estadísticas anteriores indican que los volúmenes de obras que están en construcción se han reducido, y que las que se proyectan desarrollar en el futuro también son menores.

El sector de Hoteles y Restaurantes se redujo en 3.8% durante el año 2018, reflejando la disminución de visitantes a nuestro país. Al 31 de diciembre de 2018 entraron al país 2,368,000 turistas, lo cual reflejó una disminución del 5.8% comparado con el año anterior. Esta situación afectó aún más la ocupación promedio de los hoteles que se redujo a 42% a diciembre de 2018. Esta es la primera vez en 14 años que la ocupación promedio hotelera cerró un año por debajo del 45%. Durante los meses de enero y febrero de 2019 se incrementó el número de visitantes al país, resultado de las actividades relacionadas con la Jornada Mundial de la Juventud, y la visita del Papa Francisco. A partir del mes de marzo la entrada de visitantes ha continuado reduciéndose. Al mes de septiembre de 2019 habían entrado al país 1,668,000 de visitantes, lo cual representó una reducción de 1.5% al compararlo con igual periodo del año anterior. El Director de la Autoridad de Turismo proyecta que para final del año 2019 habrán entrado al país igual cantidad de visitantes que el año anterior. La Autoridad de Turismo (ATP) no ha contado con una campaña continua de promoción internacional desde hace varios años, lo cual afectó la actividad turística del país. Esta situación ha cambiado con la creación del Fondo de Promoción Turística Internacional que ya inició su campaña de promoción, con lo que se espera que la entrada de visitantes se incremente en 10% para el año 2020. Además, esta cifra pudiera llegar hasta el 15% considerando acuerdos de promoción que se están suscribiendo con operadores turísticos internacionales, y por los suscritos con varias aerolíneas para promover vuelos chárteres desde Colombia, Ecuador, Canadá y Costa Rica.

Se anunció también que además de los productos turísticos tradicionales como, playa, compras, ecoturismo, etc... el Fondo apoyará el segmento de congresos y convenciones. La Asociación de Congresos y Convenciones Internacionales (ICCA) acordó fijar su sede en Panamá por los próximos tres años. En adición, Panamá será sede en el 2021 y 2022 de la Feria Internacional del Mercado de Reuniones y Viajes de Incentivo de América Latina y el Caribe (FIEXPO).

La Autoridad de Turismo de Panamá informó que está promoviendo la salida de cruceros desde el nuevo puerto que se construye en Amador, mediante el reembolso de los peajes que pagan los barcos por cruzar el canal de Panamá. Ya se firmó un acuerdo en este sentido con la empresa NCL Bahamas Ltd. Propietaria de la línea de cruceros Norwegian.

Con todas estas iniciativas que están implementando el Fondo de Promoción Turística Internacional y la Autoridad de Turismo, se espera que la llegada de visitantes se incremente a mediano plazo.

La terminación del nuevo Centro de Convenciones de Amador se ha ido retrasando, y se espera que será entregado en el mes de diciembre de 2019. La operación de este centro estará a cargo de la

compañía norteamericana SMG, la cual todavía no había recibido la orden de proceder. La coordinación de las convenciones a nivel internacional, puede demorar hasta dos años, por lo que se proyecta que durante el año 2020 el nuevo Centro de Convenciones no será utilizado a su máxima capacidad. Por otro lado, se anunció que el nuevo puerto de cruceros que se construye en Isla Perico, el primero sobre el litoral pacífico, se terminará en octubre de 2019. Sin embargo, falta por completar el proceso para para licitar el contrato de mantenimiento y operación del puerto, por lo que no se espera que esté funcionando a capacidad durante este año.

Al mes de julio de 2019 el gasto Turístico acumulado se había reducido en 2.3% al compararlo con igual periodo del año anterior. En el mes de agosto 2019 la ocupación acumulada en los hoteles de primera en la Ciudad de Panamá aumentó en 0.2%, mientras que la ocupación en los hoteles de segunda disminuyó en 1.6%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones, con servicios completos de salones y otras amenidades.

La desaceleración en el crecimiento económico, y la disminución en la cantidad de turistas que están llegando al país, también está afectando la actividad de los restaurantes. Según la asociación de Restaurantes de Panamá las ventas de los restaurantes se han reducido en un 40%. Debido a la disminución de visitantes en áreas turísticas como el Casco Antiguo, algunos restaurantes se han reubicado en otros sectores buscando mayor clientela. Muchos restaurantes para atraer clientela están ofreciendo menús especiales a precios muy reducidos, lo cual afecta su rentabilidad.

## II PARTE INFORMES FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe el Estado Financiero Trimestral de Unión Nacional de Empresas, S. A.

## III PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

## IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta al presente informe los certificados de los fiduciarios que a continuación se detallan:

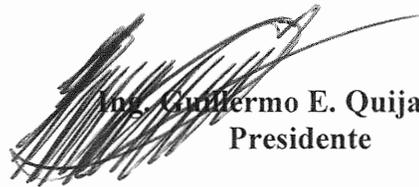
FIDUCIARIO	EMISOR	MONTO
BGT TRUST, INC.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	10,000,000
BGT TRUST, INC.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	40,000,000
Banistmo Investment Corporation S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	12,000,000
MMG TRUST S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	20,000,000
MMG TRUST S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	45,000,000



**V PARTE  
DIVULGACIÓN**

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección [www.unesa.com](http://www.unesa.com) a partir del día 29 de febrero 2020.

**Representante legal**

  
**Ing. Guillermo E. Quijano Jr.**  
**Presidente**

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

**Estados Financieros Consolidados y Anexos**

31 de diciembre de 2019

(Estados Financieros No Auditados)

---

*CRSA*

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

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

Estado consolidado de situación financiera  
Estado consolidado de resultados 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



## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos revisado los estados financieros interinos consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo") al 31 de diciembre de 2019, que comprenden el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 31 de diciembre de 2019, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.

  
Roberto Kao M.

C.P.A. 1550

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

**Estado consolidado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,8	12,461,420	8,639,717
Depósitos a plazo fijo	7,8	26,334,858	17,250,856
Cuentas por cobrar:			
Clientes	29,30	12,284,634	13,093,116
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.4,303,250 (Diciembre 2018: B/.4,332,922)	29,30	6,895,691	6,583,206
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.5,375,509 (Diciembre 2018: B/.4,205,477)	29,30	8,821,429	7,064,679
Alquileres		285,114	475,368
Partes relacionadas	7	229,578	215,409
Varias		2,747,253	1,670,628
		<u>31,263,699</u>	<u>29,102,406</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	30	<u>(1,570,077)</u>	<u>(1,674,424)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>29,693,622</u>	<u>27,427,982</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	20	29,490,602	27,482,372
Costos de construcción en proceso	9	81,895,330	65,608,422
Terrenos	17,18	4,573,607	4,497,465
Materiales, equipos y respuestos		3,819,002	4,083,305
Viveres y bebidas		280,527	245,536
Otros		379,781	424,621
Total de inventarios		<u>120,438,849</u>	<u>102,341,721</u>
Inversión en bonos y acciones	7,10	95,817,211	102,502,510
Inversión en asociada	11	0	1,097,481
Propiedades de inversión, neto	12	112,155,354	113,628,337
Equipos en arrendamiento, neto	13,21	947,481	1,344,099
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	14,17,18	44,242,324	47,687,581
Franquicias, neto de amortización acumulada	15	235,895	216,634
Activo-derecho de uso	5	6,895,096	0
Otros activos	16	6,108,476	6,082,258
<b>Total de activos</b>		<u><u>455,330,586</u></u>	<u><u>428,219,176</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

*Handwritten signature and initials*

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	7,17	68,366,734	50,548,183
Cuentas por pagar:			
Proveedores	19	4,466,719	4,149,480
Otras	7	5,829,538	4,728,139
Total de cuentas por pagar		<u>10,296,257</u>	<u>8,877,619</u>
Gastos acumulados por pagar		3,482,618	3,388,202
Ingresos diferidos		138,102	108,153
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		180,928	166,939
Depósitos de clientes	20	4,750,303	4,850,527
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	21	2,363,608	3,890,270
Pasivo diferido de arrendamiento	5	6,931,000	0
Impuesto sobre la renta por pagar		75,509	22,191
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	7,18	39,264,616	49,233,381
Menos costos de emisión		<u>(96,095)</u>	<u>(154,762)</u>
Bonos por pagar, neto		<u>39,168,521</u>	<u>49,078,619</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>135,753,580</u>	<u>120,930,703</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,144,877 en 2019 y 5,143,422 en 2018		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 2019 y 2018		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	23	(762,447)	(550,791)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Ganancia no realizada sobre inversiones	10	82,692,260	85,998,859
Utilidades no distribuidas		<u>209,894,525</u>	<u>194,087,737</u>
<b>Total de patrimonio atribuible a los propietarios</b>		<u>319,499,263</u>	<u>307,210,730</u>
Participación no controladora		<u>77,743</u>	<u>77,743</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u>319,577,006</u>	<u>307,288,473</u>
Compromisos y contingencias	27		
<b>Total de los pasivos y patrimonios</b>		<u>455,330,586</u>	<u>428,219,176</u>

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

**Estado consolidado de resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en balboas)

	Nota	2019		2018	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	26	34,906,030	130,301,604	42,539,394	151,263,442
Ingresos por alquiler	26	1,064,615	4,605,043	1,328,241	5,128,416
Intereses sobre préstamos	26	608,465	2,410,424	547,729	2,237,589
<b>Total de ingresos</b>		<u>36,579,110</u>	<u>137,317,071</u>	<u>44,415,364</u>	<u>158,629,447</u>
Costo de las ventas	26	24,137,625	87,984,725	28,628,328	100,087,693
Costo de alquiler	26	462,427	1,913,042	453,499	1,899,558
Costos de actividades de financiamiento	26	308,093	1,202,611	649,906	1,465,579
<b>Total de costos</b>		<u>24,908,145</u>	<u>91,100,378</u>	<u>29,731,733</u>	<u>103,452,830</u>
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<u>11,670,965</u>	<u>46,216,693</u>	<u>14,683,631</u>	<u>55,176,617</u>
<b>Otros ingresos operacionales</b>	24	<u>236,945</u>	<u>812,924</u>	<u>118,259</u>	<u>957,430</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	7,22,23	6,794,342	26,172,073	6,293,193	26,001,012
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato		142,585	316,736	13,018	170,504
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<u>4,970,983</u>	<u>20,540,808</u>	<u>8,495,679</u>	<u>29,962,531</u>
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		237,827	740,067	116,970	395,519
Intereses pagados en financiamientos bancarios	7	(176,265)	(751,995)	(209,501)	(1,013,446)
Intereses pagados sobre bonos	7,18	(328,335)	(1,347,548)	(371,054)	(1,453,188)
Amortización de costos de emisión de bonos		(64,594)	(274,895)	(50,884)	(278,789)
Dividendos ganados	7	1,530,033	3,507,536	1,758,212	3,490,490
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<u>1,198,666</u>	<u>1,873,165</u>	<u>1,243,743</u>	<u>1,140,586</u>
Participación patrimonial en asociadas, neta	11	(180,565)	(722,261)	0	(646,569)
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>5,989,084</u>	<u>21,691,712</u>	<u>9,739,422</u>	<u>30,456,548</u>
Impuesto sobre la renta	25	741,477	2,449,731	872,856	3,047,314
<b>Utilidad neta del año</b>		<u>5,247,607</u>	<u>19,241,981</u>	<u>8,866,566</u>	<u>27,409,234</u>
<b>Ganancia atribuibles a :</b>					
Propietarios del Grupo		5,247,607	19,241,981	8,866,566	27,409,234
<b>Total de utilidades del periodo</b>		<u>5,247,607</u>	<u>19,241,981</u>	<u>8,866,566</u>	<u>27,409,234</u>
<b>Utilidad neta por acción</b>	32	<u>0.93</u>	<u>3.42</u>	<u>1.57</u>	<u>4.87</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de cambios en el patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en balboas)

<u>Atribuible a los propietarios del Grupo</u>									
<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes Tipo A</u>	<u>Acciones comunes Tipo B</u>	<u>Acciones en tesorería</u>	<u>Utilidades capitalizadas</u>	<u>Reserva de valor razonable</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total</u>	<u>Interés minoritario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</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					6,073,885	0	6,073,885		6,073,885
<b>Total de utilidades integrales del año</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,073,885</u>	<u>27,409,234</u>	<u>33,483,119</u>	<u>0</u>	<u>33,483,119</u>
<b>Distribuciones a los accionistas</b>									
Disminución en acciones	0	0	0	0	(319,451)	0	(319,451)	0	(319,451)
Dividendos declarados	31	0	0	0	0	(9,464,557)	(9,464,557)	0	(9,464,557)
Venta de acciones en tesorería		0	103,010	0	0	0	103,010	0	103,010
<b>Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>		<u>0</u>	<u>103,010</u>	<u>0</u>	<u>(319,451)</u>	<u>(9,464,557)</u>	<u>(9,680,998)</u>	<u>0</u>	<u>(9,680,998)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(550,791)</u>	<u>687,193</u>	<u>85,998,859</u>	<u>194,087,737</u>	<u>307,210,730</u>	<u>77,743</u>	<u>307,288,473</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2019</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
<b>Utilidades integrales del año:</b>									
Utilidad neta	0	0	0	0	0	19,241,981	19,241,981	0	19,241,981
Reclasifica ganancia integral a utilidades no distribuidas		0	0	0	(7,153,630)	7,153,630	0	0	0
Otro resultado integral del año		0	0	0	3,847,031	0	3,847,031	0	3,847,031
<b>Total de utilidades integrales del año</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(3,306,599)</u>	<u>26,395,611</u>	<u>23,089,012</u>	<u>0</u>	<u>23,089,012</u>
<b>Distribuciones a los accionistas</b>									
Dividendos declarados	31	0	0	0	0	(10,588,823)	(10,588,823)	0	(10,588,823)
Aumento en acciones en tesorería		0	0	(352,880)	0	0	(352,880)	0	(352,880)
Reclasifica acciones en fideicomiso		0	0	145,960	0	0	145,960	0	145,960
Acciones en fideicomiso devueltas a UNESA		0	0	(4,736)	0	0	(4,736)	0	(4,736)
<b>Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(211,656)</u>	<u>0</u>	<u>(10,588,823)</u>	<u>(10,800,479)</u>	<u>0</u>	<u>(10,800,479)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(762,447)</u>	<u>687,193</u>	<u>82,692,260</u>	<u>209,894,525</u>	<u>319,499,263</u>	<u>77,743</u>	<u>319,577,006</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado consolidado de flujos de efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en Balboas)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Utilidad	19,241,981	27,409,234
Ajustes por:		
Provisión para préstamos incobrables	30 316,736	170,504
Provisión para obsolescencia de inventario	152,000	185,776
Depreciación	12,13,14 7,642,214	8,203,637
Amortización de franquicia	15 30,739	22,961
Amortización de costos de emisión de bonos	274,895	278,789
Costos financieros, netos	1,359,476	2,071,115
Gasto de impuesto sobre la renta	25 2,449,731	3,047,314
Dividendos ganados	(3,507,536)	(3,490,490)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(73,812)	(307,137)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento	(304,546)	(168,533)
Ganancia en inversiones, neto	(19,068)	(453,924)
Participación en resultado de asociadas	722,261	646,569
	<u>28,285,071</u>	<u>37,615,815</u>
Cambio en cuentas por cobrar	(498,972)	1,045,473
Cambio neto en préstamos personales e hipotecas	(2,069,235)	(747,552)
Cambio en inventarios	(14,107,983)	10,208,673
Cambio en otros activos y franquicias	(6,836,138)	423,909
Cambio en cuentas por pagar	1,793,858	(1,583,972)
Cambios en gastos e impuestos acumulados por pagar	94,416	167,241
Cambios en ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes	6,860,725	578,571
<b>Efectivo generado por las actividades de operación</b>	<u>13,521,742</u>	<u>47,708,158</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(2,340,365)	(2,941,079)
Intereses pagados	(5,942,667)	(6,547,443)
<b>Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de operación</b>	<u><b>5,238,710</b></u>	<u><b>38,219,636</b></u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Intereses recibidos	740,067	395,519
Dividendos recibidos	3,507,536	3,490,490
Cambio en depósitos a plazo fijo	(9,084,002)	(4,280,850)
Adquisición de propiedades de inversión	12 (70,525)	(2,846,896)
Adquisición de equipo en arrendamiento	13 (320,071)	0
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	14 (2,254,807)	(3,938,064)
Adquisición de franquicia	(50,000)	(80,000)
Producto de la venta de equipo en arrendamiento	338,296	177,164
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo	74,077	340,306
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos	15,427,260	752,632
Pagos por adquisición de inversiones	(4,875,862)	(560,023)
Cambios en cuentas con partes relacionadas	(14,169)	943,171
<b>Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de inversión</b>	<u><b>3,417,800</b></u>	<u><b>(5,606,551)</b></u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Abonos a obligaciones bancarias	(59,835,453)	(68,138,569)
Producto de préstamos y valores comerciales rotativos	76,127,342	55,470,530
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	2,000,000	2,022,000
Pagos de costos de emisión de bonos	(216,228)	(194,093)
Bonos redimidos	(11,968,765)	(12,077,810)
Compra de acciones en tesorería	(352,880)	0
Venta de acciones en tesorería	0	103,010
Dividendos pagados	31 (10,588,823)	(9,464,557)
<b>Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento</b>	<u><b>(4,834,807)</b></u>	<u><b>(32,279,489)</b></u>
<b>Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u><b>3,821,703</b></u>	<u><b>333,596</b></u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	8,639,717	8,306,121
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<u><b>12,461,420</b></u>	<u><b>8,639,717</b></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

*OK* *OK*

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

### (1) Constitución y Operaciones

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

#### Grupo de compañías subsidiarias

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

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

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

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

### (2) Base de Preparación

#### (a) Declaración de cumplimiento

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

El primer conjunto de estados financieros consolidados en los que se ha aplicado la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la NIIF 9 Instrumentos Financieros fue en el periodo 2018. 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 30 (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).

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

**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	11
b. Instrumentos financieros	11
c. Efectivo y equivalentes de efectivo	17
d. Préstamos y partidas por cobrar	17
e. Cuentas por pagar	17
f. Depósitos recibidos de clientes	17
g. Capital en acciones y reserva	18
h. Inmuebles, mobiliario y equipo	18
i. Propiedades de inversión	19
j. Activo intangible	20
k. Deterioro del valor	20
l. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	22
m. Inventarios	22
n. Bonos por pagar	23
o. Provisiones	23
p. Dividendos	23
q. Gastos	23
r. Impuesto sobre la renta	23
s. Información de segmento	25
t. Utilidad neta por acción	25
u. Fondo de cesantía y prima de antigüedad	25

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(a) *Bases de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Participación no controladora

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

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

(iii) Inversiones contabilizadas bajo el método de la participación

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

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

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

(iv) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

(b) *Instrumentos financieros*

*i. Reconocimiento y medición inicial*

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

*ii. Clasificación y medición posterior*

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.

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

(Panamá, República de Panamá)

## 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.

**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 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, cambie 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.

**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 período actual y los comparativos son como sigue:

Edificios	40 años
Equipo	7 y 10 años
Mobiliario y equipo de restaurante	5 y 10 años
Mobiliarios y otros	5 y 10 años

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 periodo 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

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

(Panamá, República de Panamá)

### 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.

(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**

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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(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. A partir del 1 de enero de 2019 el Grupo ha aplicado inicialmente la NIIF 16, que no tiene un impacto significativo en los resultados, pero si en el estado consolidado de situación financiera.

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).

**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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

del Grupo era incluir el deterioro de los deudores comerciales en en gastos generales y administrativos. 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.

### ***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).

### ***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.

### ***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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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 VRGR.
  - 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.

**C. NIIF 16 Arrendamientos para los Arrendatarios**

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*.

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 ha realizado la evaluación del impacto de esta norma y la ha registrado en los libros contables a partir del 1 de enero de 2019, no ha tenido un impacto significativo en los resultados y al 31 de diciembre de 2019 en el estado consolidado de situación financiera se presenta así:

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Activo-derecho	Pasivo
de uso	arrendamiento

---

6,895,096	6,931,000
-----------	-----------

---

**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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	12,461,420	8,639,717
Depósitos a plazo fijo	26,334,858	17,250,856
Cuentas por cobrar clientes	12,284,634	13,093,116
Cuentas por cobrar hipotecas	558,432	525,261
Cuentas por cobrar personales	1,374,445	1,294,952
Cuentas por cobrar alquileres	285,114	475,368
Cuentas por cobrar relacionadas	229,578	215,409
Cuentas por cobrar varias	2,747,253	1,670,628
Menos: reservas para cuentas incobrables	(1,570,077)	(1,674,424)
Unidades de viviendas terminadas	29,490,602	27,482,372
Costos de construcción en proceso	81,895,330	65,608,422
Terrenos	4,573,607	4,497,465
Materiales, equipos y respuestos	3,819,002	4,083,305
Inventario de víveres y bebidas	280,527	245,536
Otros inventarios	379,781	424,621
Activos-derecho de uso	588,957	0
Otros activos	1,404,895	1,171,113
<b>Total activos corrientes</b>	<u>177,138,358</u>	<u>145,003,717</u>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Préstamos por pagar	47,764,712	36,568,625
Valores emitidos por pagar	11,154,239	12,036,729
Menos costos de emisión	(96,095)	(154,762)
Cuentas por pagar proveedores	4,466,719	4,149,480
Otras cuentas por pagar	5,829,538	4,728,139
Gastos acumulados por pagar	3,482,618	3,388,202
Ingresos diferidos	138,102	108,153
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	180,928	166,939
Depósitos de clientes	4,750,303	4,850,527
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	1,515,244	2,514,005
Pasivo diferido de arrendamiento	559,283	0
Impuesto sobre la renta por pagar	75,509	22,191
<b>Total pasivos corrientes</b>	<u>79,821,100</u>	<u>68,378,228</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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos no corrientes</b>		
Cuentas por cobrar hipotecas	6,337,259	6,057,945
Cuentas por cobrar personales	7,446,984	5,769,727
Inversión en bonos y acciones	95,817,211	102,502,510
Inversiones en asociadas	0	1,097,481
Propiedades de inversión, neto	112,155,354	113,628,337
Equipos en arrendamiento, neto	947,481	1,344,099
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	44,242,324	47,687,581
Franquicia, neto de amortización	235,895	216,634
Activos-derecho de uso	6,306,139	0
Otros activos	<u>4,703,581</u>	<u>4,911,145</u>
<b>Total activos no corrientes</b>	<u><u>278,192,228</u></u>	<u><u>283,215,459</u></u>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	20,602,022	13,979,558
Valores emitidos por pagar	28,110,377	37,196,652
Pasivo diferido de arrendamiento	6,371,717	0
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	<u>848,364</u>	<u>1,376,265</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<u><u>55,932,480</u></u>	<u><u>52,552,475</u></u>

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

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>3,452,081</u>	<u>5,352,634</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>66,657</u>
Depósitos a plazo fijo: Banco General, S. A.	<u>3,072,477</u>	<u>3,517,523</u>
Depósitos a plazo fijo: Banco Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>2,736,831</u>
Cuentas por cobrar:		
Guayacanes, S. A.	227,676	213,507
Otras	<u>1,902</u>	<u>1,902</u>
	<u><u>229,578</u></u>	<u><u>215,409</u></u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Cuentas por pagar:		
Agroganadera Río Caimito, S. A.	0	375,220
Guayacanes, S. A.	<u>1,179</u>	<u>1,179</u>
	<u>1,179</u>	<u>376,399</u>
Inversión en acciones:		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>86,091,263</u>	<u>83,750,933</u>
Grupo Centenario de Inversiones, S. A.	<u>0</u>	<u>14,173,177</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>22,065,000</u>	<u>14,193,738</u>
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	<u>1,052,738</u>	<u>519,007</u>
Dividendos ganados: Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>3,201,321</u>	<u>2,989,987</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:

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	11,861,420	8,639,717
Depósitos a plazo (vencimientos originales)		
Menores a tres meses)	<u>600,000</u>	<u>0</u>
	<u>12,461,420</u>	<u>8,639,717</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.26,334,858 (Diciembre 2018: B/.17,250,856).

**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>2019</u>	<u>2018</u>
Ciudad del Lago	3,510,081	3,184,873
Vistas del Lago	0	1,444,491
Lago Emperador	3,961,671	8,173,454
Mallorca Park	2,003,349	1,713,111
Calas de Mayorca	5,236,552	717,359
Colinas del lago	412,836	0
Mirador del Lago	301,187	2,177,138
Castilla Real	5,620,056	2,002,666
Altos de Santa Rita	760,959	758,829
Santa Sofia	15,830,394	20,670,671
Las Sábanas	21,475,375	9,506,238
Verdemar	0	4,840,738
Pradera Azul	1,370,707	1,046,308
Montebello	11,279,283	5,703,571
Puerta de Galicia	688,614	506,559
Puerto del Mar	1,783,995	875,867
Puerta de Capela	783,390	0
Puerta de Compostela	1,118,536	0
Puerta de Villalba	1,553,029	0
P H Vallejo	1,853,589	0
Otros proyectos	<u>2,351,727</u>	<u>2,286,549</u>
	<u>81,895,330</u>	<u>65,608,422</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:

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	86,091,264	83,750,933
Corporación la Prensa, S. A.	259,218	259,218
BG Financiamiento Group, Inc.	2,874,378	2,566,886
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	5,000
Grupo Melo, S. A.	411,180	465,935
Grupo Centenario de Inversiones, S. A.	0	14,173,177
Grupo APC	67,312	55,127
Panama Tourist Group, Inc.	8,498	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.	979,515	979,515
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>4,875,862</u>	<u>0</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>95,572,227</u>	<u>102,264,289</u>

- (ii) Inversiones en bonos y acciones a valor razonable con cambios en resultados  
Las inversiones en bonos y acciones a valor razonable con cambios en resultado se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	120,394	96,702
Certificados de participación negociales	<u>124,590</u>	<u>141,519</u>
Total	<u>244,984</u>	<u>238,221</u>
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	95,572,227	102,264,289
Total de Inversiones en bonos y acciones a valor razonable con cambios en resultados	<u>244,984</u>	<u>238,221</u>
	<u>95,817,211</u>	<u>102,502,510</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(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>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Inversión en asociada:</u>		
Al inicio del año	1,097,481	2,155,920
Menos:		
Reclasificaciones <sup>1</sup>	(375,220)	(411,870)
Pérdida neta de la asociada	<u>(722,261)</u>	<u>(646,569)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>1,097,481</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.

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

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	<u>Diciembre 31, 2019</u>			<u>Diciembre 31, 2018</u>		
		Galeras y locales			Galeras y locales	
<b>Costo</b>	<u>Terrenos</u>	<u>comerciales</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>comerciales</u>	<u>Total</u>
Al inicio del año	79,195,333	39,503,983	118,699,316	80,731,275	38,444,916	119,176,191
Adiciones	0	70,525	70,525	1,787,829	1,059,067	2,846,896
Reclasificación	<u>(591,315)</u>	<u>0</u>	<u>(591,315)</u>	<u>(3,323,771)</u>	<u>0</u>	<u>(3,323,771)</u>
Al final del año	<u>78,604,018</u>	<u>39,574,508</u>	<u>118,178,526</u>	<u>79,195,333</u>	<u>39,503,983</u>	<u>118,699,316</u>
<b>Depreciación acumulada</b>						
Al inicio del año	0	5,070,979	5,070,979	0	4,151,532	4,151,532
Gasto del año	0	947,768	947,768	0	919,447	919,447
Reclasificación	<u>0</u>	<u>4,425</u>	<u>4,425</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>6,023,172</u>	<u>6,023,172</u>	<u>0</u>	<u>5,070,979</u>	<u>5,070,979</u>
<b>Saldos netos</b>						
Al final del año	<u>78,604,018</u>	<u>33,551,336</u>	<u>112,155,354</u>	<u>79,195,333</u>	<u>34,433,004</u>	<u>113,628,337</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión están conformadas por lotes

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

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

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Costo</b>		
Al inicio del año	14,142,487	15,404,844
Adiciones	320,071	0
Ventas y descartes	(1,868,936)	(1,338,852)
Reclasificación	<u>306,728</u>	<u>76,495</u>
Al final del año	<u>12,900,350</u>	<u>14,142,487</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Al inicio del año	12,798,388	12,793,285
Gasto del año	989,668	1,335,324
Ventas y descartes	<u>(1,835,187)</u>	<u>(1,330,221)</u>
Al final del año	<u>11,952,869</u>	<u>12,798,388</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>947,481</u>	<u>1,344,099</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 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	<u>0</u>	<u>2,297,910</u>	<u>(3,307,353)</u>	<u>(2,419,713)</u>	<u>699,934</u>	<u>290,302</u>	<u>(2,438,920)</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>9,267,537</u>	<u>45,456,481</u>	<u>62,370</u>	<u>32,031,597</u>	<u>12,131,095</u>	<u>6,958,989</u>	<u>105,908,069</u>
Al 1 de enero de 2019	9,267,537	45,456,481	62,370	32,031,597	12,131,095	6,958,989	105,908,069
Adiciones	48,023	324,254	0	1,399,757	198,351	284,422	2,254,807
Ventas y descartes	0	(8,318)	0	(1,163,010)	(15,000)	(10,811)	(1,197,139)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>2,185</u>	<u>0</u>	<u>(88,120)</u>	<u>(3,277)</u>	<u>0</u>	<u>(89,212)</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>9,315,560</u>	<u>45,774,602</u>	<u>62,370</u>	<u>32,180,224</u>	<u>12,311,169</u>	<u>7,232,600</u>	<u>106,876,525</u>
<b>Depreciación acumulada</b>							
Al 1 de enero de 2018	0	13,851,040	0	27,468,541	8,796,255	5,539,672	55,655,508
Gasto del año	0	1,576,868	0	3,057,818	927,672	386,508	5,948,866
Ventas y descartes	0	0	0	(1,624,129)	(1,426)	(23,185)	(1,648,740)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(8,780)</u>	<u>0</u>	<u>(1,760,772)</u>	<u>15,804</u>	<u>18,602</u>	<u>(1,735,146)</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>0</u>	<u>15,419,128</u>	<u>0</u>	<u>27,141,458</u>	<u>9,738,305</u>	<u>5,921,597</u>	<u>58,220,488</u>
Al 1 de enero de 2019	0	15,419,128	0	27,141,458	9,738,305	5,921,597	58,220,488
Gasto del año	0	1,750,162	0	2,568,286	969,096	417,234	5,704,778
Ventas y descartes	0	(8,319)	0	(1,163,005)	(15,000)	(10,549)	(1,196,873)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>2,444</u>	<u>0</u>	<u>(88,203)</u>	<u>(1,567)</u>	<u>(6,866)</u>	<u>(94,192)</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>0</u>	<u>17,163,415</u>	<u>0</u>	<u>28,458,536</u>	<u>10,690,834</u>	<u>6,321,416</u>	<u>62,634,201</u>
<b>Valor neto en libros</b>							
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 1 de enero de 2019	<u>9,267,537</u>	<u>30,037,353</u>	<u>62,370</u>	<u>4,890,139</u>	<u>2,392,790</u>	<u>1,037,392</u>	<u>47,687,581</u>
Al 30 de diciembre de 2019	<u>9,315,560</u>	<u>28,611,187</u>	<u>62,370</u>	<u>3,721,688</u>	<u>1,620,335</u>	<u>911,184</u>	<u>44,242,324</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el gasto de depreciación por B/. 5,704,778 (Diciembre 2018: B/.5,948,866), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.3,547,702 (Diciembre 2018: B/.3,004,039) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.2,157,076 (Diciembre 2018: B/.2,944,827).

Véanse las garantías otorgadas en las notas 17.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

### (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 2018	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	1,055,000	(838,366)	216,634
Adición	50,000	0	50,000
Amortización	<u>0</u>	<u>(30,739)</u>	<u>(30,739)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>1,105,000</u>	<u>(869,105)</u>	<u>235,895</u>

### (16) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos pagados por adelantado	1,688,101	1,851,048
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,404,895	1,171,113
Depósitos en garantía	327,401	786,227
Acciones en fideicomiso	138,185	0
Fondo de cesantía	<u>2,549,894</u>	<u>2,273,870</u>
	<u>6,108,476</u>	<u>6,082,258</u>

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

	<u>Diciembre 31, 2019</u>			<u>Diciembre 31, 2018</u>		
	Vencimiento			Vencimiento		
	Vencimiento <u>de un año</u>	de más de un <u>año</u>	<u>Total</u>	Vencimiento <u>de un año</u>	de más de un <u>año</u>	<u>Total</u>
<b>Préstamos comerciales</b>						
Banco de América Central-Panamá	5,700,000	0	5,700,000	900,000	0	900,000
Banco Nacional	946,712	7,337,022	8,283,734	946,712	8,283,733	9,230,445
Banco General, S. A.	0	13,265,000	13,265,000	697,913	5,695,825	6,393,738
Banistmo, S. A.	<u>673,000</u>	<u>0</u>	<u>673,000</u>	<u>2,597,000</u>	<u>0</u>	<u>2,597,000</u>
<b>Total préstamos comerciales</b>	<u>7,319,712</u>	<u>20,602,022</u>	<u>27,921,734</u>	<u>5,141,625</u>	<u>13,979,558</u>	<u>19,121,183</u>
<b>Valores comerciales rotativos</b>						
VCNs públicos	20,545,000	0	20,545,000	14,427,000	0	14,427,000
Banco Aliado, S. A.	2,200,000	0	2,200,000	3,200,000	0	3,200,000
Banistmo, S. A.	2,900,000	0	2,900,000	0	0	0
Banesco	3,000,000	0	3,000,000	3,000,000	0	3,000,000
Banco General, S. A.	8,800,000	0	8,800,000	7,800,000	0	7,800,000
Banco de América Central-Panamá	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>
<b>Total valores comerciales rotativos</b>	<u>40,445,000</u>	<u>0</u>	<u>40,445,000</u>	<u>31,427,000</u>	<u>0</u>	<u>31,427,000</u>
	<u>47,764,712</u>	<u>20,602,022</u>	<u>68,366,734</u>	<u>36,568,625</u>	<u>13,979,558</u>	<u>50,548,183</u>

**Préstamos comerciales:**

El Grupo mantenía líneas de crédito para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento leasing y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pago de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimiento en el año 2020 hasta 2028 (Diciembre 2018: Igual) e intereses anuales que fluctúan entre el 4% hasta 7.69% (Diciembre 2018: 4% hasta 6.12%).

**Valores comerciales rotativos:**

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 3.25% hasta 5.54% (Diciembre 2018: 3% hasta 5.75%).

**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>2019</u>	<u>2018</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	15,122,413	18,193,842
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	3,611,111	4,722,222
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	9,794,947	12,749,733
<u>Emisión pública 2007 (Resolución CNV316-07)</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2019, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años.	Libor tres meses + 2.50%	40,000,000	0	3,248,700
<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>10,736,145</u>	<u>10,318,884</u>
		<u>127,000,000</u>	<u>39,264,616</u>	<u>49,233,381</u>
Desglose: Vencimientos a un año			11,154,239	12,036,729
Vencimientos a más de un año			<u>28,110,377</u>	<u>37,196,652</u>
			<u>39,264,616</u>	<u>49,233,381</u>

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

**Emisión 2012**

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuada en a cada día de pago de interés durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.

**Emisión 2011**

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

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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

(36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.

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

#### Emisión 2010

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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

#### Emisión 2007

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

### Emisión 2006

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

### (19) Cuentas por pagar a proveedores

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Viviendas	3,270,302	2,909,415
Hotelería	290,225	308,141
Restaurantes	737,026	767,084
Alquileres	165,751	163,217
Financiera	<u>3,415</u>	<u>1,623</u>
	<u>4,466,719</u>	<u>4,149,480</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(20) Unidades de vivienda terminadas**

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

<u>Proyectos</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Montebello	3,199,740	0
Castilla 4	3,176,680	0
Mirador del Lago	2,554,984	1,605,711
Colinas del Lago	0	83,784
Lago Emperador	7,767,240	3,567,585
Marazul	0	37,789
Vistas del Lago	1,991,353	10,867,231
Palo Alto	0	54,898
Verona	175,480	908,254
Verdemar	4,556,987	4,851,226
Santa Sofía	<u>6,068,138</u>	<u>5,505,894</u>
	<u>29,490,602</u>	<u>27,482,372</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/. 4,755,375 (Diciembre 2018: B/. 4,850,527). 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):

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

	<u>Diciembre 31, 2019</u>			<u>Diciembre 31, 2018</u>		
	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>
Equipo pesado	2,287,272	3,626,482	5,913,754	4,500,394	9,318,760	13,819,154
Equipo rodante	0	437,750	437,750	0	747,351	747,351
Equipos menores	<u>0</u>	<u>157,973</u>	<u>157,973</u>	<u>0</u>	<u>130,946</u>	<u>130,946</u>
	2,287,272	4,222,205	6,509,477	4,500,394	10,197,057	14,697,451
Menos depreciación acumulada	<u>1,990,594</u>	<u>1,480,848</u>	<u>3,471,442</u>	<u>3,025,515</u>	<u>5,884,853</u>	<u>8,910,368</u>
	<u>296,678</u>	<u>2,741,357</u>	<u>3,038,035</u>	<u>1,474,879</u>	<u>4,312,204</u>	<u>5,787,083</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Años terminados		
Menos de un año	1,574,310	2,649,956
Entre uno y dos años	712,486	1,151,485
Entre dos y tres años	<u>223,821</u>	<u>289,429</u>
Sub-total	2,510,617	4,090,870
Menos cargos financieros	<u>(147,009)</u>	<u>(200,600)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>2,363,608</u>	<u>3,890,270</u>
Menos: porción corriente de la obligación bajo arrendamientos financieros	<u>1,515,244</u>	<u>2,514,005</u>
Obligaciones bajo arrendamientos financieros excluyendo la porción corriente	<u>848,364</u>	<u>1,376,265</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4.25.% y 6.75% (Diciembre 2018: 4% y 6%).

**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>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos de personal (nota 23)	8,614,653	8,424,253
Depreciación (nota 12,13 y 14)	3,104,844	2,944,827
Publicidad y promociones	1,770,599	1,473,194
Servicios públicos	1,496,223	1,478,225
Reparaciones y mantenimiento	1,903,034	1,940,491
Gastos bancarios	334,554	307,825
Alquileres	171,866	345,611
Gastos legales y notariales	1,220,527	1,673,401
Impuestos	2,507,469	2,009,205
Seguridad	847,586	732,446
Seguros	175,363	156,558
Servicios profesionales	1,429,356	1,471,526
Gastos de oficina	156,651	186,661
Gastos de viaje y viáticos	320,218	294,139
Comisión de tarjetas	106,842	96,154
Cuotas y suscripciones	74,152	49,093
Donaciones	274,380	248,178
Atenciones y cortesías	82,280	189,429
Gastos de manejo	118,887	74,512
Decoraciones	84,567	15,416
Capacitación y entrenamiento	62,534	107,583
Combustible y lubricantes	108,098	125,503
Otras	<u>1,207,390</u>	<u>1,656,782</u>
	<u>26,172,073</u>	<u>26,001,012</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(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>2019</u>	<u>2018</u>
Salarios	12,657,505	13,238,397
Décimo tercer mes	1,161,179	1,212,090
Vacaciones	1,251,948	1,317,271
Gastos de representación	620,298	720,915
Participación y otros incentivos	1,107,678	1,256,089
Comisiones	90,937	93,848
Seguro social	2,020,200	2,122,533
Prima de antigüedad	252,683	273,618
Seguro de vida y hospitalización	321,298	343,318
Otras	<u>1,378,852</u>	<u>1,348,232</u>
	<u>20,862,578</u>	<u>21,926,311</u>

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantenía 1,137 empleados permanentes (2018: 1,163).

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,643,074 (2018: B/.1,531,234), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,549,894 (2018: B/.2,273,870) para estos propósitos.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, el gasto de personal por B/.20,862,578 (2018: B/.21,926,311) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.12,247,925 (2018: B/.13,502,058) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.8,614,653 (2018: B/.8,424,253).

*Plan de Opción de Compra de Acciones*

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantenía transferido a BG Trust, Inc. 10,325 de las acciones asignadas a los ejecutivos bajo el referido Plan y que se mantienen como acciones en tesorería que representa 38,962 acciones por un valor de B/.550,791, a fin de que las mismas sean custodiadas y posteriormente sean entregadas a los ejecutivos, cumplido el plazo antes señalado. Al 30 de junio de 2019, las acciones transferido a BG Trust, Inc, 10,325 de las acciones asignadas a los ejecutivos bajo el referido Plan se reclasificaron de acciones en tesorería a una cuenta de otros activos como acciones en fideicomiso, por lo que el monto de las acciones en tesorería al 31 de diciembre de 2019 representa 37,507 acciones por un valor de B/.762,447.

### (24) Otros ingresos operacionales

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otros ingresos	<u>812,924</u>	<u>957,430</u>
	<u>812,924</u>	<u>957,430</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los otros ingresos operacionales corresponden a ingresos propios de las operaciones y que se generan distintas a los demás ingresos. En el periodo 2018 se registraron ingresos por venta de acciones por el valor de B/. 422,246 y una indemnización por uso de terreno por el monto de B/.278,540.

### (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 2019.

La tarifa general del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicable a las personas jurídicas es del 25%.

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

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

Las compañías del Grupo deben pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del período anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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 2019, la Compañía no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, la Compañía no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente al período fiscal 2019.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se determinó de conformidad con el método de tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

Las subsidiarias Caribbean Franchise Development Corp., Equipo Coamco, S. A. y Constructora San Lorenzo, S. A. y Hoteles del Caribe, S. A., solicitaron a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2019 según el método tradicional. Todas las solicitudes de no aplicación del CAIR para el periodo 2018 fueron aceptadas por la Dirección General de Ingresos con sus respectivas resoluciones con fechas de octubre de 2019, por lo cual se concede autorización para determinar el impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional para el periodo 2018.

La DGI tiene un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración jurada de rentas, para pronunciarse sobre la solicitud de no aplicación del CAIR presentada por la sociedad. Vencido este plazo sin que se haya expedido

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

un acto administrativo relacionado con la solicitud y por lo tanto, el impuesto sobre la renta por pagar al Tesoro Nacional será en definitiva, aquel determinado de acuerdo con el método tradicional. En caso de no ser aceptada la solicitud, la sociedad podrá acogerse al procedimiento administrativo en materia fiscal e interponer los recursos legales que corresponda y no será hasta agotado estos que la sociedad tendría que pagar el impuesto sobre la renta conforme al cálculo de CAIR.

**Otros impuestos**

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

**(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, la venta de inmuebles comerciales y la venta y alquiler de equipo de construcción.
Hoteles	Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.
Restaurante	Lo constituye el negocio de restaurantes que opera bajo la franquicia T.G.I.-Friday's.
Locales comerciales	Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana y el alquiler de bodegas dentro de la Zona Procesadora para la Exportación-Panexport.
Financiera	Lo constituye el otorgamiento de préstamos de consumo, principalmente del sector privado, gubernamental y jubilados.
Otras operaciones	Se incluyen dentro de esta categoría los gastos e ingresos y otros ingresos relacionados a actividades secundarias que no representan componentes importantes dentro del giro de los negocios del Grupo.

El rendimiento se mide basado en la utilidad antes de impuesto sobre la renta del segmento, como se incluye en los informes de gestión internos, que son revisados por el Ejecutivo

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Principal del Grupo. La utilidad del segmento se utiliza para medir el desempeño, ya que la Administración considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de ciertos segmentos en relación con otras entidades que operan en estas industrias.

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



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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (En miles de Balboas)

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ventas de de bienes y servicios	106,599	126,927	16,634	17,480	7,034	6,809	0	0	0	0	34	48	130,302	151,263
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	4,605	5,128	0	0	0	0	4,605	5,128
Ingresos ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	2,410	2,238	0	0	2,410	2,238
<b>Total ingresos</b>	<b>106,599</b>	<b>126,927</b>	<b>16,634</b>	<b>17,480</b>	<b>7,034</b>	<b>6,809</b>	<b>4,605</b>	<b>5,128</b>	<b>2,410</b>	<b>2,238</b>	<b>34</b>	<b>48</b>	<b>137,317</b>	<b>158,629</b>
Costo de las ventas	71,461	82,913	13,759	14,409	2,652	2,643	0	0	0	0	112	123	87,985	100,088
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	1,913	1,900	0	0	0	0	1,913	1,900
Costo de actividad de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	1,203	988	0	0	1,203	988
<b>Total costos</b>	<b>71,461</b>	<b>82,913</b>	<b>13,759</b>	<b>14,409</b>	<b>2,652</b>	<b>2,643</b>	<b>1,913</b>	<b>1,900</b>	<b>1,203</b>	<b>988</b>	<b>112</b>	<b>123</b>	<b>91,100</b>	<b>102,975</b>
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	35,138	44,014	2,875	3,071	4,382	4,166	2,692	3,229	1,208	1,250	(78)	(75)	46,217	55,654
% de costo sobre ventas	67%	65%	83%	82%	38%	39%	42%	37%	50%	44%			66%	65%
<b>Otros ingresos (egresos) operacionales</b>	<b>319</b>	<b>420</b>	<b>105</b>	<b>(0)</b>	<b>17</b>	<b>(6)</b>	<b>34</b>	<b>2</b>	<b>332</b>	<b>117</b>	<b>6</b>	<b>425</b>	<b>813</b>	<b>957</b>
Gastos de vtas., generales y admivos.	11,315	11,199	1,827	2,059	6,887	6,939	484	464	703	656	100	107	21,316	21,423
Distribución de gastos corporativos	3,970	4,011	380	384	237	240	281	284	304	307	0	0	5,173	5,226
	15,285	15,210	2,207	2,443	7,125	7,179	765	748	1,007	963	100	107	26,489	26,649
Utilidad en operaciones	20,172	29,223	773	628	(2,726)	(3,019)	1,961	2,484	533	404	(173)	243	20,541	29,963
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	209	107	124	56	0	0	141	38	266	195	0	0	740	396
Intereses pagados en financiamientos	(484)	(733)	(191)	(255)	(1,041)	(1,012)	(383)	(466)	0	0	0	0	(2,100)	(2,467)
Amortización de costos de emisión de bonos	(271)	(275)	(1)	(1)	0	0	(3)	(3)	0	0	0	0	(275)	(279)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	3,501	3,490	3,508	3,490
<b>Total de otros costos financieros, neto</b>	<b>(547)</b>	<b>(902)</b>	<b>(67)</b>	<b>(200)</b>	<b>(1,041)</b>	<b>(1,012)</b>	<b>(245)</b>	<b>(431)</b>	<b>272</b>	<b>195</b>	<b>3,501</b>	<b>3,490</b>	<b>1,873</b>	<b>1,141</b>
Participación patrimonial en asociadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(722)	(647)	(722)	646.57
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	19,625	28,321	706	428	(3,767)	(4,031)	1,716	2,053	805	599	2,606	3,087	21,692	30,457
Impuesto sobre la renta,	2,046	2,645	90	72	0	0	244	269	69	61	0	0	2,450	3,047
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2,046	2,645	90	72	0	0	244	269	69	61	0	0	2,450	3,047
Utilidad neta	17,579	25,676	617	356	(3,767)	(4,031)	1,472	1,783	736	538	2,606	3,087	19,242	27,409
<b>Total activos</b>	<b>245,113</b>	<b>217,775</b>	<b>22,303</b>	<b>18,348</b>	<b>27,413</b>	<b>26,678</b>	<b>40,299</b>	<b>40,666</b>	<b>23,666</b>	<b>21,294</b>	<b>96,537</b>	<b>103,458</b>	<b>455,331</b>	<b>428,219</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>93,593</b>	<b>84,755</b>	<b>8,177</b>	<b>5,607</b>	<b>25,408</b>	<b>20,758</b>	<b>6,486</b>	<b>8,153</b>	<b>2,076</b>	<b>1,271</b>	<b>14</b>	<b>387</b>	<b>135,754</b>	<b>120,931</b>

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

### (27) Compromisos y contingencias

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

### (28) 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.

### (29) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

Para estas mediciones, el Grupo ha establecido un marco de control el cual incluye una

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

**(30) 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.

**(ii) Riesgo de crédito**

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

La Administración ha establecido una política de crédito 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>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	12,284,634	13,093,116
Hipotecas	6,895,691	6,583,206
Préstamos personales	<u>8,821,429</u>	<u>7,064,679</u>
	<u>28,001,754</u>	<u>26,741,001</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>2019</u>	<u>2018</u>
Viviendas	11,796,541	12,596,631
Financiera	15,717,120	13,647,885
Hotelería	438,542	481,202
Otros	<u>49,551</u>	<u>15,283</u>
	<u>28,001,754</u>	<u>26,741,001</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.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	1,674,424	1,752,501
Provisión del año	316,736	170,504
Cargos contra la provisión	(421,600)	(248,581)
Ajustes	<u>517</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>1,570,077</u>	<u>1,674,424</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**

---

**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.

**(iii) 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).

**(31) Dividendos**

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

<b>Año terminado el 31 de diciembre:</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
B/.1.88 por cada acción (2018: B/.1.67)	<u>10,588,823</u>	<u>9,464,557</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo mantenía 5,624,877 acciones emitidas y en circulación (2018: 5,623,422). Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2019 fueron por B/.10,588,823 (2018: B/.9,464,557).

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(32) 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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad neta	19,241,981	27,409,234
Acciones en circulación	<u>5,624,877</u>	<u>5,623,422</u>
Utilidad básica por acción	<u>3.42</u>	<u>4.87</u>

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

Anexo 1

## Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019

Activos				Sociedad		Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama 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
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria												
Efectivo y equivalente de efectivo	12,461,420		12,461,420	2,885,837	6,391,729	933,735	0	0	23,710	0	448,398	1,574	629,898	0	0	332,934	812,605
Depósito a plazo fijo	26,334,858		26,334,858	26,334,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																	
Clientes	12,284,634		12,284,634	0	10,505,549	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,689,801	89,284
Hipotecas	6,895,691		6,895,691	0	0	0	0	0	0	0	6,895,691	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	8,821,429		8,821,429	0	0	0	0	0	0	0	8,821,429	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(74,869,437)	74,869,437	15,628,928	42,280,680	2,606,801	1,302,779	187,727	531,377	206,467	7,983,291	114,853	0	763,017	1,663	1,268,129	1,993,725
Alquileres	285,114		285,114	0	0	285,114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compañías relacionadas	229,578	0	229,578	1,902	227,626	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Varios	2,747,253	(5,060,434)	7,807,687	6,084,434	1,567,260	1,365	14,245	6,314	8,212	316	106,610	0	603	259	0	8,318	9,751
	31,263,699	(79,929,871)	111,193,570	21,715,264	54,581,115	2,893,280	1,317,024	194,041	539,589	206,783	23,807,021	114,853	603	763,276	1,663	2,966,248	2,092,810
Menos reserva para cuentas incobrables	1,570,077	0	1,570,077		36,391	54,671	0	0	0	0	882,369	0	0	0	0	594,933	1,713
<b>Total de cuentas por cobrar, neto</b>	<b>29,693,622</b>	<b>(79,929,871)</b>	<b>109,623,493</b>	<b>21,715,264</b>	<b>54,544,724</b>	<b>2,838,609</b>	<b>1,317,024</b>	<b>194,041</b>	<b>539,589</b>	<b>206,783</b>	<b>22,924,652</b>	<b>114,853</b>	<b>603</b>	<b>763,276</b>	<b>1,663</b>	<b>2,371,315</b>	<b>2,091,097</b>
Inventarios:																	
Unidades de viviendas terminadas	29,490,602		29,490,602	0	29,490,602	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	81,895,330		81,895,330	0	80,801,542	1,093,788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	4,573,607	0	4,573,607	0	4,573,607	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	3,819,002		3,819,002	0	2,141,423	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,677,579	0
Viveres, bebidas y suministros	280,527		280,527	0	57,825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	222,702
Otros	379,781		379,781	0	211,127	0	0	0	0	0	0	0	40,661	7,709	0	0	120,284
<b>Total de inventarios</b>	<b>120,438,849</b>	<b>0</b>	<b>120,438,849</b>	<b>0</b>	<b>117,276,126</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>40,661</b>	<b>7,709</b>	<b>0</b>	<b>1,677,579</b>	<b>342,986</b>
Inversiones en Bonos y acciones, neto	95,817,211	(5,777,737)	101,594,948	101,403,045	124,591	0	0	0	0	0	67,312	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	112,155,354		112,155,354	0	76,838,103	35,314,576	0	0	0	0	2,675	0	0	0	0	0	0
Equipo en arrendamiento, neto	947,481		947,481	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	947,481	0
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	106,876,528	(980,418)	107,856,946	0	74,213,741	522,023	0	0	0	0	914,592	0	212,923	43,926	0	5,439,026	26,510,715
Menos depreciación acumulada	62,634,204	(847,957)	63,482,161	0	47,680,371	257,863	0	0	0	0	684,805	0	181,285	43,926	0	3,578,871	11,055,040
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo neto</b>	<b>44,242,324</b>	<b>(132,461)</b>	<b>44,374,785</b>	<b>0</b>	<b>26,533,370</b>	<b>264,160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229,787</b>	<b>0</b>	<b>31,638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,860,155</b>	<b>15,455,675</b>
Franquicias	235,895		235,895	0	45,278	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	190,617
Derecho de uso	6,895,096		6,895,096		2,796,352	0	0	0	0	0	665,142						3,433,602
Otros activos	6,108,476		6,108,476	138,309	3,763,591	217,851	1,980	66,854	2,200	41,634	145,633	5,704	17,157	481	1,123	296,466	1,409,493
<b>Total de activos</b>	<b>455,330,566</b>	<b>(85,840,069)</b>	<b>541,170,655</b>	<b>152,477,313</b>	<b>288,313,864</b>	<b>40,662,719</b>	<b>1,319,004</b>	<b>260,895</b>	<b>565,499</b>	<b>248,417</b>	<b>24,484,599</b>	<b>122,131</b>	<b>719,957</b>	<b>771,466</b>	<b>2,786</b>	<b>7,485,930</b>	<b>23,736,075</b>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS  
Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)  
Por el periodo año el 31 de diciembre de 2019

			Anexo 2														
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Rosa Panama Caribe, S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp
Ventas de bienes y servicios	130,301,604	(9,508,544)	139,810,148	0	108,548,049	0	0	3,414,889	696,748	1,238,940	0	0	63,959	0	0	7,995,881	17,851,682
Ingresos por Alquiler	4,605,043		4,605,043	0	137,905	4,467,138	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses ganados en financiamiento,	2,410,424		2,410,424	0	0	0	0	0	0	0	2,410,424	0	0	0	0	0	0
<b>Total ingresos</b>	137,317,071	(9,508,544)	146,825,615	0	108,685,954	4,467,138	0	3,414,889	696,748	1,238,940	2,410,424	0	63,959	0	0	7,995,881	17,851,682
Costos de las ventas	87,984,725	(9,218,756)	97,203,481	0	72,497,409	0	0	3,122,729	696,748	1,241,312	0	0	142,145	0	0	5,458,186	14,044,952
Costos de alquiler	1,913,042		1,913,042	0	0	1,913,042	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	1,202,611		1,202,611	0	0	0	0	0	0	0	1,202,611	0	0	0	0	0	0
<b>Total costos</b>	91,100,378	(9,218,756)	100,319,134	0	72,497,409	1,913,042	0	3,122,729	696,748	1,241,312	1,202,611	0	142,145	0	0	5,458,186	14,044,952
<b>Ganancia (pérdida) bruta en ventas</b>	46,216,693	(289,788)	46,506,481	0	36,188,545	2,554,096	0	292,160	0	-2,372	1,207,813	0	(78,186)	0	0	2,537,695	3,806,730
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																	
Ingresos compañías afiliadas	0	(1,524,684)	1,524,684	0	1,524,684	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	812,924	0	812,924	5,792	304,621	34,107	0	98	0	-143	332,209	0	0	-57	0	24,394	111,903
<b>Total de otros ingresos</b>	812,924	(1,524,684)	2,337,608	5,792	1,829,305	34,107	0	98	0	-143	332,209	0	0	-57	0	24,394	111,903
Gastos generales y administrativos	26,488,809	(50,243)	26,539,052	1,380,816	18,702,443	521,683	0	293,061	0	0	1,134,378	749	97,323	1,032	0	1,659,289	2,748,278
Egresos compañías afiliadas	0	(1,788,157)	1,788,157	0	248,323	500,000	0	0	0	0	150,000	0	0	0	0	144,751	745,083
Utilidad en operaciones	20,540,808	23,928	20,516,880	(1,375,024)	19,067,084	1,566,520	0	(803)	0	-2515	255,644	(749)	(175,509)	(1,089)	-	758,049	425,272
Costos financieros, neto																	
Intereses ganados sobre depósitos a plazos fijos	740,067		740,067	740,067	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(751,995)		(751,995)	0	(450,977)	(861)	0	0	0	0	(636)	0	0	0	0	(259,305)	(40,216)
Intereses pagados sobre bonos	(1,347,548)		(1,347,548)	0	(771,679)	(382,547)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(45,752)	(147,570)
Amortización de costo de emisión de bonos	(274,895)		(274,895)	0	(271,481)	(2,859)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(555)
Dividendos ganados	3,507,536	(13,501,248)	17,008,784	17,002,306	0	0	0	0	0	0	6,478	0	0	0	0	0	0
<b>Total de costos financieros, neto</b>	1,873,165	(13,501,248)	15,374,413	17,742,373	(1,494,137)	(386,267)	0	0	0	0	5,842	0	0	0	0	(305,057)	(188,341)
Participación patrimonial	(722,261)		(722,261)	(722,261)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	21,691,712	(13,477,320)	35,169,032	15,645,088	17,572,947	1,180,253	0	(803)	0	-2515	261,486	(749)	(175,509)	(1,089)	-	452,992	236,931
Impuesto sobre la renta estimado	2,449,731		2,449,731	0	2,008,943	244,323	0	0	0	0	69,271	0	0	0	0	37,511	89,683
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	19,241,981	(13,477,320)	32,719,301	15,645,088	15,564,004	935,930	0	(803)	0	-2515	192,215	(749)	(175,509)	(1,089)	-	415,481	147,248
Atribuible a:																	
Accionistas de la controladora	19,241,981	(13,477,320)	32,719,301	15,645,088	15,564,004	935,930	0	(803)	0	-2515	192,215	(749)	(175,509)	(1,089)	-	415,481	147,248
<b>Utilidad neta (pérdida)</b>	19,241,981	(13,477,320)	32,719,301	15,645,088	15,564,004	935,930	0	(803)	0	-2515	192,215	(749)	(175,509)	(1,089)	-	415,481	147,248
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	194,087,737	(1,596,104)	195,883,841	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)
Utilidad en venta de acciones	7,153,630		7,153,630	7,153,630	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos declarados	(10,588,823)	13,501,248	(24,090,071)	(10,645,282)	(13,000,000)	(321,051)	0	0	0	0	(40,000)	0	0	0	0	0	(83,738)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	209,894,525	(1,572,176)	211,466,701	34,154,547	148,461,579	30,523,045	952,103	(16,113)	329,269	(17,892)	945,292	(23,880)	(1,084,078)	(90,805)	(2,703)	(2,059,684)	(603,979)

*OKH* 

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, Continuación

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad											Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp			
				Unión Nacional de Empresas, S. A.	Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.			Rosa Panama Caribe, S. A.		
<b>Pasivos</b>																			
Préstamos por pagar	68,366,734		68,366,734	0	68,366,734	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																			
Proveedores	4,466,719		4,466,719	0	3,413,453	165,751	0	0	0	0	3,415	0	498	0	0	0	124,602	759,000	
Compañías afiliadas	0	(74,819,871)	74,819,871	9,761,466	9,579,298	9,621,757	184,945	45,407	124,971	110,484	20,015,060	136,011	590,357	858,562	5,489	8,518,627	15,267,437		
Compañías relacionadas	1,179		1,179	0	0	1,179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras	5,828,359	0	5,828,359	30,325	4,243,331	21,258	0	17,073	10,024	6,599	1,113,389	0	0	0	0	8,144	378,216		
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>10,296,257</b>	<b>(74,819,871)</b>	<b>85,116,128</b>	<b>9,791,791</b>	<b>17,236,082</b>	<b>9,809,945</b>	<b>184,945</b>	<b>62,480</b>	<b>134,995</b>	<b>117,083</b>	<b>21,131,864</b>	<b>136,011</b>	<b>590,855</b>	<b>858,562</b>	<b>5,489</b>	<b>8,651,373</b>	<b>16,404,653</b>		
Gastos acumulados por pagar	3,482,618	0	3,482,618	0	1,811,254	47,180	0	214,424	51,235	139,139	181,840	0	13,180	3,709	0	271,687	748,970		
Ingresos diferidos	138,102		138,102	0	66,682	0	0	104	0	0	49,967	0	0	0	0	21,349	0		
Dividendos por pagar	0	(5,110,001)	5,110,001	0	3,015,467	131,789	0	0	87	481,199	0	0	0	0	0	51,232	1,430,227		
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	180,928		180,928	0	171,425	5,709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,794	0		
Depósitos de clientes	4,750,303		4,750,303	0	4,402,780	134,951	0	0	0	0	4,302	0	0	0	0	156,054	52,216		
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	2,363,608		2,363,608	0	1,929,123	0	0	0	0	0	7,816	0	0	0	0	390,125	36,544		
Pasivo diferido	6,931,000		6,931,000	0	2,806,787	0	0	0	0	0	669,361	0	0	0	0	0	0	3,454,852	
Impuesto sobre la renta por pagar	75,509		75,509	0	0	0	0	0	0	0	45,986	0	0	0	0	0	0	29,523	
Bonos por pagar	39,168,521		39,168,521	0	39,168,521	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total del pasivos</b>	<b>135,753,580</b>	<b>(79,929,872)</b>	<b>215,683,452</b>	<b>9,791,791</b>	<b>138,974,855</b>	<b>10,129,574</b>	<b>184,945</b>	<b>277,008</b>	<b>186,230</b>	<b>256,309</b>	<b>22,572,335</b>	<b>136,011</b>	<b>604,035</b>	<b>862,271</b>	<b>5,489</b>	<b>9,545,614</b>	<b>22,156,985</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	0	0
Utilidades no distribuidas	35,541	35,541	0	0	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	0	0
<b>Patrimonio</b>																			
Capital en acciones	26,987,732	(5,146,970)	32,134,702	26,643,903	911,818	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	0	2,183,069	
Acciones en tesorería	(762,447)	0	(762,447)	(762,447)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades de las subsidiarias capitalizadas	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones	82,692,260		82,692,260	82,659,144	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	209,894,525	(1,572,176)	211,466,701	34,154,547	148,461,579	30,523,045	952,103	(16,113)	329,269	(17,892)	945,292	(23,880)	(1,084,078)	(90,805)	(2,703)	(2,059,684)	(603,979)		
<b>Total de patrimonio atribuible a los propietarios</b>	<b>319,499,263</b>	<b>(5,987,940)</b>	<b>325,487,203</b>	<b>142,685,522</b>	<b>149,339,009</b>	<b>30,533,145</b>	<b>1,134,059</b>	<b>(16,113)</b>	<b>379,269</b>	<b>(7,892)</b>	<b>1,912,264</b>	<b>(13,880)</b>	<b>115,922</b>	<b>(90,805)</b>	<b>(2,703)</b>	<b>(2,059,684)</b>	<b>1,579,050</b>		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>455,330,586</b>	<b>(85,840,069)</b>	<b>541,170,655</b>	<b>152,477,313</b>	<b>288,313,864</b>	<b>40,662,719</b>	<b>1,319,004</b>	<b>260,895</b>	<b>565,499</b>	<b>248,417</b>	<b>24,484,599</b>	<b>122,131</b>	<b>719,957</b>	<b>771,466</b>	<b>2,786</b>	<b>7,485,930</b>	<b>23,736,075</b>		

**CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con número FID 3-93, actuando en su condición de fiduciario del Fideicomiso 3028, bajo el contrato de fideicomiso de garantía celebrado el 29 de agosto de 2006 con SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA) como Fideicomitente y las Sociedades SANNO INVESTOR LTD, CARIBBEAN FRANCHISE DEVELOPMENT CORP E INMOBILIARIA SUCASA S.A. en calidad de garantes hipotecarios, y Banistmo S.A. como agente de pago, certifica que (todos los términos en mayúsculas que no aparezcan definidos en esta certificación tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso):

1. **Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
2. **Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
3. **Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, 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 un valor de USD12,000,000.00.
4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 31 de diciembre de 2019 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD 228,930.97.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto	Saldo Insoluto	Vencimiento
G	200,000.00	12,500.00	12-Aug-20
H	700,000.00	43,750.00	16-ago-20
I	411,000.00	38,531.25	27-oct-20
K	2,000,000.00	250,000.00	13-abr-21
L	420,000.00	52,500.00	14-abr-21
M	846,000.00	132,187.50	27-abr-21
N	478,000.00	104,562.50	13-dic-21
O	2,200,000.00	866,666.80	14-mar-23
P	1,000,000.00	393,939.40	26-mar-23
Q	300,000.00	127,272.71	01-abr-23
R	400,000.00	169,697.01	02-may-23
S	1,500,000.00	863,636.30	22-sep-24
T	1,000,000.00	666,666.67	22-jun-25
U	500,000.00	348,484.80	30-jun-25
V	1,400,000.00	1,093,750.00	31-mar-26
W	550,000.00	550,000.00	30-sep-27
X	500,000.00	500,000.00	30-sep-27
Y	500,000.00	500,000.00	30-sep-27
Z	722,000.00	722,000.00	30-jun-28
AA	1,300,000.00	1,300,000.00	30-jun-28
AB	500,000.00	500,000.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	1,500,000.00	30-Sep-29
	<b>18,927,000.00</b>	<b>10,736,144.94</b>	




6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de diciembre de 2019 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.
7. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos**

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos <sup>(1)</sup>	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	228,931	1%	A la vista	228,931
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,075,000	99%	Vencimiento de la obligación	12,000,000
Poliza de Seguro de Incendio <sup>(2)</sup>	Certificado No.112 Cia Internacional de Seguros, S.A.		0%	01 - Abril - 2020	
		<b>15,303,931</b>	<b>100%</b>		<b>12,228,931</b>

(1) Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD12,000,000

(2) Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD16,360,000

\*En virtud del Contrato de Fideicomiso, El Patrimonio Fideicomitado administrado está adicionalmente conformado por los derechos indicados a continuación:

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y de los Garantes Hipotecarios y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo total de las obligaciones garantizadas.
  - El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedida o endosadas a favor de Banistmo Investment Corporation S.A., por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras construidas.
8. **Concentración de Bienes Fiduciarios** Un 100% del total de los bienes en fideicomiso están concentrados en Cuentas Bancarias Locales, por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios, representa un porcentaje igual o superior al 10% del total de los activos en fideicomiso.
9. **Clasificación de los Activos Fideicomitados cedidos al Fideicomiso según su vencimiento**

	A la Vista	Total
<b>Activos</b>		
Depósitos en banco	228,931	228,931
<b>Total de activos</b>	<u>228,931</u>	<u>228,931</u>

\*La hipoteca y anticresis se mantendrán vigentes en caso de que el Fideicomiso y/o las Obligaciones garantizadas se modifiquen en cualesquiera de sus partes, términos y condiciones.

10. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye pagarés como bienes fideicomitados.
11. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye bienes fideicomitados en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

12. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
31-mar-19	10,318,883.58	125%	12,898,604.48	18,205,084.77	176%
30-jun-19	9,923,198.92	125%	12,403,998.65	18,205,969.92	183%
30-sep-19	9,131,829.60	125%	11,414,787.00	18,206,200.33	199%

13. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación:

**Cobertura requerida de acuerdo al Prospecto**

Valor de Bienes inmuebles que representen un valor no menor al 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación

**Cobertura Requerida en el Prospecto Informativo**

Bonos emitidos y en circulación USD10,736,144.94

Cobertura requerida 125%  
Monto requerido en garantía USD13,420,181.18

Valor de Avalúos de los Bienes 15,303,930.97 143%

Bonos emitidos y en circulación 10,736,144.94

**Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio\***

Activos del Fideicomiso 228,930.97 2%

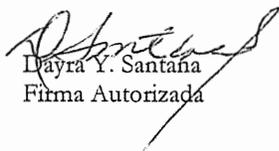
Bonos emitidos y en circulación 10,736,144.94

\*Este tipo de cálculo no es aplicable a esta emisión, sólo se presenta el cálculo para cumplimiento de la Circular emitida por la SMV.

14. El Fideicomiso identificado con el número 3028 solo garantiza la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 13 de enero de 2020.

Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.

  
Dayra Y. Santaña  
Firma Autorizada

  
Vicente Gutiérrez  
Firma Autorizada



SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.  
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS  
US\$45.000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012; por este medio certifica que al 31 de diciembre de 2019:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a Trece Millones Ciento Veintidós Mil Cuatrocientos Trece Dólares con 81/100 (US\$ 13,122,413.81) de las Series A, B, C, D y F (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
  - A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre doce (12) fincas de propiedad de Desarrollos Castilla S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública 602 de 26 de enero de 2015, inscrita el 12 de febrero de 2015 y la finca No. 455782 de propiedad de Inmobiliaria Sucasa, S.A., tal como consta inscrito en la escritura pública No. 5,368 de 29 de marzo de 2017, inscrita el 17 de mayo de 2017. El valor total de mercado de los bienes inmuebles es de Treinta y Cinco Millones Trescientos Treinta y Dos Mil Doscientos Dieciséis Dólares con 15/100 (US\$35,332,216.15).  
Mediante y escritura pública No. 10,526 de 30 de junio de 2017, MMG Trust otorga consentimiento para que la finca 455782 sea traspasada a Inmobiliaria Sucasa S.A., en virtud del proceso de escisión con SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
  - B. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de Treinta y Cinco Millones Trescientos Treinta y Dos Mil Doscientos Dieciséis Dólares con 15/100 (US\$35,332,216.15).
4. El monto total del patrimonio administrado cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.

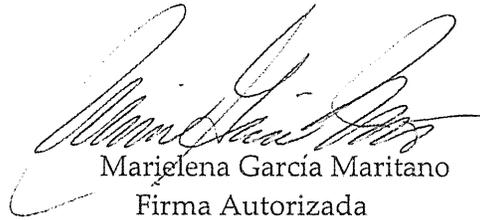
5. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 269%.
6. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 31 de marzo de 2019 fue de 232%, al 30 de junio de 2019 fue de 238% y al 30 de septiembre de 2019 fue de 254%.
7. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinte (20) de enero de dos mil veinte (2020).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Nestor Broce  
Firma Autorizada



Marielena Garcia Maritano  
Firma Autorizada

## CERTIFICACIÓN

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.  
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS  
US\$20.000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010; por este medio certifica que al 31 diciembre de 2019:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Nueve Millones Setecientos Noventa y Cuatro Mil Novecientos Cuarenta y Siete Dólares con 03/100 (US\$ 9,794,947.03) de la Serie A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K y L (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
  - A. Primera Hipoteca y Anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de fincas a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de 30 fincas propiedad de la Emisora y sobre 4 fincas propiedad de Caribbean Franchise Development Corp., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante: (i) Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010, adicionada mediante Escritura Pública No. 27,234 de 21 de diciembre de 2010, ambas inscritas el 22 de diciembre de 2010, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1896648; (ii) Escritura Pública No. 1,065 de 18 de enero de 2011, inscrita el 14 de febrero de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1926312; (iii) Escritura Pública No.10,606 del 23 de mayo de 2011, inscrita el 4 de julio de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2001627; (iv) Escritura Pública No. 14,135 de 5 julio de 2011, adicionada mediante Escritura Pública No.17,281 del 8 de agosto de 2011, inscrita el 25 de agosto de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2033392; (v) Escritura Pública No. 23,573 de 2 de octubre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 24,708 del 11 de Octubre de 2012, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2283520 de la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá; (vi) Escritura Pública No. 25, 367 de 18 de septiembre de 2013 adicionada mediante Escrituras Públicas No. 26, 849 de 3 de octubre de 2013 y No. 28, 476 de 17 de octubre de 2013, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2492726; y, (vii) Escritura Pública 10,775 de 22 de junio de 2018 inscrita al folio 29983.
- MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorgó su consentimiento para cancelar el gravamen hipotecario y anticrético únicamente sobre las Fincas 239266, 239274 y 21729, según consta inscrito mediante escritura pública 16,751 de 25 de octubre de 2017, inscrita al Folio Real 239266, la escritura pública 11,444 de 3 de julio de 2018 inscrita al folio 239274 y la escritura pública 10,775 de 22 de junio de 2018 inscrita al Folio 29983, respectivamente.

MMG TRUST S.A.

MMG Tower, 24th Floor

Avenida Paseo del Mar, Costa del Este

Panama City, Republic. of Panama

P.O. Box 0823-01358 Plaza Conco/dia

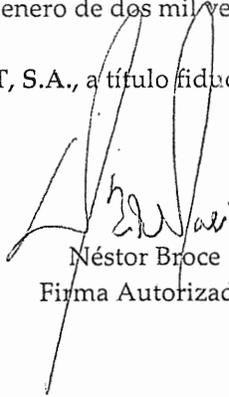
info@mmgtrust.com

www.mmgtrust.com

- MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorgó su consentimiento para cancelar el gravamen hipotecario y anticrético únicamente sobre la finca 238538 según consta inscrito mediante escritura pública 20,014 de 12 de noviembre de 2018 inscrita al folio 238538.
  - La sumatoria del valor de mercado de las fincas dadas en hipoteca cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
- B. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veintidós millones seiscientos noventa mil quinientos ochenta y cuatro dólares con 34/100 (US\$ 22,690,584.34).
  4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 231%.
  5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 31 de marzo de 2019 fue de 188%, al 30 de junio de 2019 fue de 200% y al 30 de septiembre de 2019 fue de 214%.
  6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinte (20) de enero de dos mil veinte (2020).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce  
Firma Autorizada



Marielena García Maritano  
Firma Autorizada

**BGT**BG Trust,  
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO  
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)  
BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$40,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 6,934 de 31 de marzo de 2008 corregida mediante Escritura Pública No.9,172 de 29 de abril de 2008 inscrita en el Registro Público en la Ficha FID-1020, Documento No.1338524, (el "Fideicomiso"), por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2019, a saber:

1. El Emisor es Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.316-07 del 12 de diciembre de 2007.
3. El monto total registrado es de hasta CUARENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$40,000,000.00), emitidos en una sola serie con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00).
4. El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a US\$40,000,000.00.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Serie A de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta CUARENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$40,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles:

No. Finca	Ubicación	Valor del Avalúo	Avaluador	Fecha de Avalúo
40,634	ESTACIONAMIENTOS PLAZA MALLORCA, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 3,600,000.00	AIR Avalúos	dic-17
53420 a 53430	PH PLAZA MALLORCA 2, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 4,995,000.00	AIR Avalúos	dic-17
	<b>Total</b>	<b>\$ 8,595,000.00</b>		

- b) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedida o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detallada a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	01-mar-20

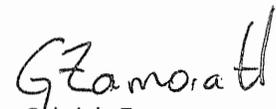
- c) La Emisión de los Bonos también está garantizada por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiaidores: Unión Nacional de Empresas, S.A., Constructora Corona, S.A., Hoteles del Caribe, S.A., y por los Garantes Hipotecarios: Caribbean Franchise Development, Corp., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., a favor del Fiduciario, para garantizar la efectiva y oportuna realización por parte de El Fideicomitente de los aportes que se ha obligado a efectuar a favor del Fiduciario.
7. El Prospecto Informativo de la emisión establece que el emisor deberá mantener en todo momento un valor total que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2019 dicha emisión se encuentra cancelada en su totalidad, producto del vencimiento el 17 de diciembre de 2019.
8. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-19	Jun-19	Sep-19
391.95%	587.93%	1,175.85%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 16 de enero de 2020.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada



**BGT**BG Trust,  
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO  
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)  
BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$10,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 26,933 de 29 de diciembre de 2005 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID-650, Documento 904371 y modificada mediante la Escritura Pública No. 11,177 de 30 de mayo de 2011 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID- 650 Documento 1997074, (el "Fideicomiso"), por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2019, a saber:

1. El Emisor es Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.35-11 del 08 de febrero de 2011.
3. El monto total registrado es de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a US\$17,500,000.00.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Serie A de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES (US\$17,500,000.00), sobre el siguiente bien inmueble propiedad de Hoteles del Caribe, S.A. que corresponde a las mejoras del Hotel Country Inn & Suites de Amador:

No	Finca	Propietario	Ubicación	Valor del Avalúo	Avaluador	Fecha de Avalúo
1	230160	Hoteles del Caribe, S.A.	Hotel Country Inn & Suites de Amador	22,500,000.00	AIR Avalúos	Dic.17
				<b>22,500,000.00</b>		

- b) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	01-mar-20

c) La Emisión de los Bonos también están garantizadas por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiaadores: Unión Nacional De Empresas, S.A., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Constructora Corona, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., Caribbean Franchise Development, Corp., y por el Garante Hipotecario: Hoteles del Caribe, S.A., a favor del Fiduciario, para garantizar la efectiva y oportuna realización por parte de El Fideicomitente de los aportes que se ha obligado a efectuar a favor del Fiduciario.

7. El Prospecto Informativo de la emisión no establece una cobertura de garantías requerida.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 16 de enero de 2020.

**BG Trust, Inc. a título fiduciario**

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada

