

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
FORMULARIO IN-T  
**TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 2020**  
**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA)**

**VALORES REGISTRADOS:** CNV-1083-1996 del 17 de julio 1966 por Acciones comunes tipo A y SMV- 578-2014 del 25 de noviembre de 2014 por Acciones comunes tipo B de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA); CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN's por el monto de B/. 17,000,000; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN's por el monto de B/. 10,000,000; CNV 40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN's por el monto de B/. 5,000,000; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto de B/. 12,000,000; CVN 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN's por el monto de B/. 25,000,000; CNV 495-10 de 26 de noviembre de 2010 de Bonos Rotativos Corporativos por el monto de B/. 20,000,000; CNV-35 de 11 de febrero de 2011 de Bonos Corporativos por el monto de B/. 10,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/. 45,000,000 (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

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

**CONTACTO DEL EMISOR:** Lic. Victor Espinosa

**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 30 de septiembre 2020, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 2.76 (activo circulante/ pasivo circulante), superior al que teníamos al 30 de junio que era de 2.30. Al cierre del tercer trimestre de 2020 el capital de trabajo sumaba B/. 103,291,911, mayor al que teníamos en junio 2020 que era de B/. 97,653,538. Durante el tercer trimestre del año 2020 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. Esta situación es importante destacar en estos momentos cuando las actividades económicas del país se han visto muy afectadas por las medidas de cuarentena sanitaria ordenada por el Gobierno Nacional para proteger a la población del contagio del virus COVIT-19. En nuestro caso, durante el tercer trimestre mantuvimos operando la financiera y tres restaurantes ofreciendo alimentos a domicilio. A partir del 7 de septiembre reactivamos la construcción de nuestras viviendas y el 28 de septiembre reabrimos los restaurantes para atender al público

Al 30 de septiembre 2020 el total del Activo Circulante era de B/. 161,986,947, representando una disminución de B/. 10,662,573 (6.18%), comparado con el saldo que teníamos al 30 de junio, que sumaba B/. 172,649,520. 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 30 de septiembre 2020 el monto del efectivo y los depósitos a plazo sumaron B/. 35,057,542, reflejando una disminución de B/. 1,904,787 (5.15%) al compararlo con los B/. 36,962,329 que teníamos al 30 de junio. Esta situación se debe a que utilizamos parte de nuestros recursos financieros para hacerle frente al pago de los compromisos debido a que los ingresos, aunque aumentaron durante el tercer trimestre, no fueron suficientes para cubrir todas las obligaciones pendientes.

El valor de las unidades de viviendas terminadas, y en proceso de construcción al 30 de septiembre 2020, ascendieron a la suma de B/. 107,704,467, reflejando una reducción de B/. 6,779,772 (5.92%) a lo que teníamos al 30 de junio que sumaban B/. 114,484,239, lo cual refleja la paralización de la construcción durante los meses de julio y agosto, y la reactivación de las entregas de viviendas terminadas a partir de septiembre. Desglosando en detalle tenemos que el valor de las construcciones en proceso al 30 de septiembre 2020 era de B/. 73,171,864, comparado con las del 30 de junio que ascendían a B/. 75,419,278, lo cual representa una disminución de B/. 2,247,414 (3%) durante el tercer trimestre. El valor de las construcciones en proceso refleja los trabajos de urbanización, y construcción de viviendas, que se están realizando. En el caso de las viviendas individuales el tiempo de construcción es menor que cuando se trata de edificios, cuyo ciclo de construcción y terminación toma más tiempo. Durante los primeros dos meses del tercer trimestre no se iniciaron nuevas viviendas debido a que las actividades de construcción se mantenían suspendidas, las cuales se reanudaron a partir del 7 de septiembre. Las viviendas terminadas en inventario al 30 de septiembre 2020 tenían un valor de B/. 34,532,603, una reducción de B/. 4,532,358 (11.60%), comparado con las que teníamos al 30 de junio que sumaban B/. 39,064,961. Esta

disminución refleja el incremento en la entrega de viviendas que se dio en el mes de septiembre al reiniciarse la construcción.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 30 de septiembre 2020 sumaban B/. 5,756,573, y corresponden en su gran mayoría a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Al 30 de junio de 2020 el monto por cobrar sumaba B/. 7,507,788. Luego que se entregan las viviendas, y se firman las escrituras de compra-venta requeridas, estas se presentan al Registro Público. Cuando las escrituras son inscritas, se envían a los bancos correspondientes para el pago de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente es muy rápido, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar a clientes. Sin embargo, resultado de los cierres económicos ordenados por el gobierno nacional para evitar el contagio del COVID-19, este proceso se afectó este año. Muchas escrituras que estaban por registrarse se atrasaron por revisiones de las condiciones laborales de los compradores de las viviendas, y demoras en el proceso de inscripción en el Registro Público. El movimiento de esta cuenta refleja el volumen de las viviendas entregadas trimestralmente, y el pago de las hipotecas registradas. Durante el tercer trimestre las cuentas por cobrar se redujeron en B/. 1,751,215 (23.32%), reflejando las situaciones mencionadas anteriormente.

El total del Pasivo Corriente al 30 de septiembre de 2020 era de B/. 58,695,036, lo cual representa una disminución de B/. 16,300,946 (21.74%) comparado al del 30 de junio que fue de B/. 74,995,982. Esta disminución en el Pasivo Corriente durante el tercer trimestre, resulta por la reducción en las cuentas por pagar a los proveedores y los gastos acumulados, consecuencia de la paralización de las actividades de construcción durante los meses de julio y agosto.

Al 30 de septiembre de 2020 el total de los préstamos; obligaciones bancarias; y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/. 43,292,335, representando una disminución de B/. 14,826,419 (25.51%) comparado con el saldo de B/. 58,118,754 adeudado al 30 de junio.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 30 de septiembre de 2020 ascendió a la suma de B/. 2,096,398, reflejando una disminución de B/. 291,419 (12.21%) comparado con el saldo al 30 de junio, que era de B/. 2,387,817. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones 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 se mantienen muy positivos al 30 de septiembre 2020, lo cual nos permitirá hacerle frente a todos nuestros compromisos y obligaciones a corto plazo.

## B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 30 de septiembre 2020 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 299,306,430, reflejando una disminución de B/. 920,096 (0.31%) comparado con lo reportado el al 30 de junio, que fue de B/. 300,226,526. Las utilidades retenidas durante el tercer trimestre se incrementaron en B/. 1,166,414, resultado de las ganancias del periodo. La reducción en el valor del patrimonio de los accionistas durante el tercer trimestre de 2020, se debe a una disminución en la ganancia no realizada sobre nuestras inversiones en acciones. Esto se produce por la reducción de estos valores en el mercado financiero, resultado de la recesión económica que afecta al país producida por las medidas sanitarias que se han adoptado para combatir la epidemia del COVID-19.

El valor total de los activos al 30 de septiembre 2020 sumaba B/. 425,258,306, representando una disminución de B/. 11,164,397 (2.56%), comparado con los que reflejamos al 30 de junio, que era de B/. 436,422,703. Esta reducción durante el tercer trimestre 2020 se debe a la disminución de nuestros inventarios; los valores de nuestras inversiones en acciones; el efectivo y depósitos a plazo; y una baja en las cuentas por cobrar a clientes.

Al 30 de septiembre 2020 los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/. 116,487,118, representado un leve aumento de B/. 416,422 (0.359%), comparado con B/. 116,070,696 que teníamos al 30 de junio, lo cual refleja que no se hicieron inversiones importantes durante el tercer trimestre. Dentro de esas propiedades teníamos un inventario de terrenos para desarrollar a largo plazo por valor de B/. 82,879,644, lo cual nos asegura la materia prima requerida para el desarrollo de nuestros programas de viviendas a corto y mediano plazo. Durante el año 2020 no se han hecho nuevas inversiones en locales, o galeras para alquilar.

Al 30 de septiembre 2020 el Efectivo y los Depósitos a Plazo sumaron B/. 35,057,542, reflejando una disminución de B/. 1,904,787 (5.15%), comparados con los B/. 36,962,329 que teníamos al 30 de junio. La reducción del efectivo refleja la reactivación de algunas de nuestras actividades durante el tercer trimestre.

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre 2020 sumaban B/. 23,526,874, reflejando una reducción de B/. 685,173 (2.83%) al compararlo con lo que teníamos al 30 de junio, que era B/. 24,212,047. La disminución en las cuentas por cobrar se debe principalmente a la reducción en las hipotecas por cobrar a los compradores de viviendas debido a la aceleración de los trámites para la inscripción de las escrituras en el registro público, y el cobro de las hipotecas a los bancos.

El valor de los Inmuebles, Mobiliarios y Equipos era de B/. 42,504,757 al 30 de septiembre de 2020, B/. 827,101 (1.90%) menos de los B/. 43,331,858 que teníamos al 31 de marzo. Durante el año 2020 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 30 de septiembre 2020 era de B/. 115,641,651, representando una disminución de B/. 6,565,415 (5.37%) comparado con el saldo que teníamos al 31 de junio, que sumaba B/. 122,207,066. La reducción en los inventarios refleja principalmente la entrega de viviendas terminadas durante el tercer trimestre.

El total de los pasivos al 30 de septiembre de 2020 sumaron B/. 125,951,876 representando una reducción de B/. 10,244,301 (7.52%) comparado con lo reportado al 30 de junio, que fueron B/. 136,196,177. La disminución en los pasivos se debió principalmente a que durante el tercer trimestre se redujeron los préstamos y valores comerciales por pagar, resultado de la paralización de algunas de nuestras actividades durante ese periodo.

Al 30 de septiembre 2020 el total de las cuentas por pagar sumaba B/. 7,306,181, reflejando una reducción de B/. 737,604 (9.17%) comparado con lo adeudado al 30 de junio, que era de B/. 8,043,785.

El saldo de los arrendamientos financieros al 30 de septiembre 2020 sumaba B/. 1,905,725, reflejando una reducción de B/. 381,577 (16.68%) comparado con el monto adeudado al 30 de junio, que era de B/. 2,287,302. Esta situación refleja que no se están adquiriendo nuevos equipos resultado de la paralización de los trabajos de movimiento de tierras en las urbanizaciones donde construimos nuestras viviendas.

Los montos de los Bonos por pagar al 30 de septiembre 2020 sumaron B/. 46,784,386, reflejando un aumento B/. 4,585,335 (10.87%), comparado con lo adeudado al 30 de junio que era de B/. 42,199,051. Esta situación se produce debido a que algunas obligaciones a que vencían a corto plazo se refinanciaron a largo plazo para reforzar la liquidez del grupo.

Al 30 de septiembre 2020 el total de los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar (VCN'S) sumaban B/. 56,213,699, reflejando una disminución de B/. 12,531,678 (18.23%) comparado con lo que teníamos pendiente al 30 de junio que era B/. 68,745,377. Esta situación refleja la disminución de la deuda a corto plazo resultado principalmente por la caída en las actividades de construcción de viviendas.



La porción del pasivo correspondiente a la deuda financiera a corto y largo plazo representó el 81.77% del total del pasivo al 30 de septiembre 2020, muy similar a lo reflejado el 30 de junio, que era el 81.46%.

El grupo UNESA financia sus operaciones mediante préstamos otorgados por varios bancos locales; con la emisión Valores Comerciales Negociables; 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.

Durante la mayor parte del tercer trimestre se mantuvo cerrada la construcción de viviendas que es la actividad más importante de nuestro grupo. Nuestros hoteles se mantienen cerrados. Al 30 de septiembre la situación económica del país a corto plazo se mantiene incierta, aunque se proyecta una recuperación lenta.

Sin embargo, nuestros niveles positivos de liquidez, y las facilidades de crédito bancario que mantenemos disponibles, nos permitirán continuar funcionando adecuadamente.

La razón deuda/patrimonio al 30 de septiembre 2020 era de 42.08%, menor a la que reflejamos al 30 de junio, que era 45.36%. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera de UNESA, que es conservadora.

En el caso de inversiones importantes para 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 tercer trimestre de 2020.

## CAPITAL EN ACCIONES

### TIPO A

Acciones comunes nominativas tipo A, sin valor nominal y con derecho a voto.

Número autorizado de acciones. 6,000,000.

Número de acciones emitidas: 5,182,384.

Número de acciones en tesorería. 43,812.

### TIPO B

Acciones comunes tipo B, sin valor nominal y sin derecho a voto.

Número autorizado de acciones: 3,000,000.

Número de acciones emitidas: 480,000.

Acciones preferidas, sin valor nominal y sin derecho a voto.

Número autorizado de acciones. 1,000,000.

Número de acciones emitidas: Ninguna

## C. RESULTADO DE OPERACIONES

### RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el tercer trimestre del año 2020 sumaron B/. 16,866,673 lo cual representó un incremento de 323.09% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 3,986,571. Los ingresos trimestrales de las unidades de negocios reflejan los resultados de sus actividades que tienen ciclos operativos diferentes. Los ingresos del tercer trimestre aumentaron impulsados por la unidad de viviendas, que reinició los trabajos de construcción a finales de mes septiembre, lo cual permitió incrementar la entrega de las casas

terminadas. Durante el tercer trimestre se mantuvieron operando, total o parcialmente, todas nuestras unidades de negocios menos la de hoteles. Durante el tercer trimestre de 2020 los ingresos de viviendas, restaurantes, y financiamientos, se incrementaron mientras que los de los locales comerciales y hoteles, se redujeron.

Durante el tercer semestre del año 2020, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/. 1,166,414, mientras que durante el trimestre anterior tuvimos una pérdida de (B/. 1,551,267) En el tercer trimestre del año 2020 la unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por las de locales comerciales y los financiamientos. Las unidades de restaurantes y hoteles, tuvieron pérdidas durante el tercer trimestre.

Durante el tercer trimestre de 2020 las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 6.91%, comparado con el trimestre anterior que tuvo margen negativo de 38.91%. 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 tercer trimestre del año 2020 ascendieron a B/. 14,693,220, reflejando un incremento de 638.42% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 1,989,818. Las ventas trimestrales corresponden a las viviendas que efectivamente son entregadas a sus compradores durante ese periodo. A partir del 7 de septiembre el gobierno nacional autorizó la reactivación de la construcción, lo cual nos permitió terminar algunas viviendas e incrementar nuestras entregas. En esa fecha reiniciamos los trabajos en nuestras urbanizaciones, dándole prioridad a la terminación de las viviendas que estaban en sus etapas más avanzadas de construcción. Nuestras oficinas de venta de viviendas estuvieron cerradas durante el tercer trimestre, pero manteníamos un pequeño grupo de colaboradores operando en teletrabajo, los cuales lograron que algunos bancos aprobaran las hipotecas de los clientes virtualmente. Igualmente se pudo inscribir en el Registro Público algunas escrituras, lo cual nos permitió entregar las viviendas que ya estaban terminadas. A partir del 1 de octubre estaremos abriendo físicamente nuestras oficinas de venta para atender personalmente aquellas personas que estén interesadas en adquirir alguna de nuestras viviendas.

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. 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. Con la aparición del primer caso del Corona virus en el país en marzo 2020, y las medidas de cuarentena que se adoptaron, se suspendieron los trabajos de construcción y se cerraron las oficinas de atención al público, lo cual afectó de una manera importante nuestro ciclo normal de la construcción y entrega de viviendas.

La venta de viviendas representó 87.11% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2020.

Durante el tercer trimestre del año 2020 la actividad de venta de viviendas reflejó una utilidad de B/. 2,300,876, comparado con el trimestre anterior que reflejó una pérdida de (B/. 1,220,980). En el tercer trimestre la actividad tuvo un margen positivo de 15.66%, mientras que durante el segundo trimestre fue negativo en 61.35%

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 variaciones 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. Durante el tercer trimestre los gastos de la actividad se incrementaron debido a las medidas de bioseguridad requeridas por el MINSA para poder iniciar las construcciones.

Durante el tercer trimestre del año 2020 la utilidad correspondiente a la venta de viviendas (B/.2,300,876) representó el 197.73%% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/.1,166,414).

#### RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al tercer trimestre del año 2020, ascendieron a la suma de B/. 592,931, reflejando un incremento de 167.51% al compararlos con los del trimestre anterior, que sumaron B/. 221,644. Resultado de las medidas sanitarias adoptadas por el gobierno nacional para combatir la pandemia del COVIT-19, todos nuestros restaurantes permanecieron cerrados al público la mayor parte del tercer trimestre. Durante ese periodo solo tuvimos tres restaurantes vendiendo comidas entregadas a domicilio (DELIVERY). A partir del 28 de septiembre se permitió la apertura de los restaurantes al público con una serie de limitaciones requeridas por el MINSA, tales como limitación de la capacidad, e implementación de algunas medidas sanitarias y de distanciamiento entre los comensales. Basados en dicha autorización procedimos con la apertura al público de nuestros restaurantes reduciendo la cantidad de mesas al 50%, para mantener las medidas de distanciamiento recomendadas entre los clientes. Se mantuvieron cerrados el restaurante ubicado en el Hotel de Amador, el cual está siendo utilizado con hospital para personas infectadas con el COVID 19, y el ubicado en MULTIPLAZA, en espera de evaluar cómo se reactivan las actividades en dicho centro comercial.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 3.52% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2020.

Durante el tercer trimestre del año 2020 la actividad de los restaurantes tuvo una pérdida neta de (B/. 881,615), mayor a la del trimestre anterior que fue de (B/. 669,211). Todos los restaurantes reflejaron pérdidas durante ese periodo. Con la apertura de los restaurantes el 28 de septiembre tuvimos que reactivar algunos empleados que estaban suspendidos, descartar artículos con fechas de consumo vencidas, y además hacer inversiones para adecuar las instalaciones a los nuevos requerimientos del MINSA, con lo cual se incrementaron los costos.

Las pérdidas de los restaurantes representaron el 75.58% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2020. La pérdida neta de la unidad de Restaurantes representó el 148.68% de sus ingresos durante el tercer trimestre de 2020, mientras que durante el trimestre anterior que tuvo un margen negativo de 302%



## HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el tercer trimestre del año 2020 fueron de B/. 80,655 lo cual representó una disminución de 53.39%, al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/. 173,037. Como resultado del cierre de los aeropuertos, y las medidas sanitarias adoptadas por el gobierno nacional para prevenir el contagio del Corona Virus, durante el tercer trimestre todos nuestros hoteles estuvieron cerrados al público. Por solicitud del Ministerio de Salud se mantuvo operando el hotel ubicado en Amador, el cual está siendo utilizado como hospital para personas infectadas con el virus del COVIT-19. Los ingresos de los hoteles representaron el 0.478% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2020.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (B/. 1,400,822) durante el tercer trimestre del año 2020, superior a la del trimestre anterior que fue de (B/. 1,142,057).

Las pérdidas de los hoteles (B/. 1,400,822) representaron el 120.09% de las utilidades netas (B/. 1,166,414) del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2020. Durante el tercer trimestre del año 2020 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 1,736.81% comparado con la del trimestre anterior que fue de 660.01%.

Las proyecciones futuras de los hoteles al finalizar el tercer trimestre de 2020, se ven muy negativas. Las actividades turísticas se encuentran paralizadas con las fronteras cerradas, y los vuelos y llegadas de cruceros suspendidos. Para el 12 de octubre el gobierno nacional ha anunciado la apertura de la aviación internacional, igual que los hoteles, moteles, y sitios de hospedaje. Sin embargo, las perspectivas a corto y mediano plazo de la actividad turística, se ven muy negativas. Se espera que el turismo interno se reactive primero, pero en el caso del turismo internacional no sabemos cómo esta crisis sanitaria afectará la intención de las personas para viajar a Panamá en el futuro, luego que se levanten las restricciones.

## FINANCIERA:

La financiera INCASA reinició operaciones el pasado 15 de mayo con la apertura de las sucursales ubicadas en Penonomé, Santiago, Chitré y David. Las sucursales de la ciudad de Panamá abrieron al público el pasado 1 de junio. Al 30 de septiembre de 2020 todas las sucursales estaban operando. Considerando las nuevas realidades sociales, económicas, y sanitarias que se presentaban al momento de la reapertura, se implementaron medidas de ahorro para mantener la rentabilidad, y una nueva estrategia para los nuevos préstamos que se otorguen, las cuales se irían actualizando basados en los resultados que presente la nueva realidad económica.

Como estrategia para los nuevos préstamos se decidió enfocarnos en los créditos a empleados del sector público, y jubilados de la Caja del Seguro Social. En el caso del sector privado nos concentraremos en aquellas empresas que han resultado menos afectadas económicamente durante esta crisis sanitaria, como son las relacionadas con la alimentación y la salud. También se ajustaron los montos máximos y los plazos de los nuevos préstamos que se otorguen.

Los ingresos por intereses y comisiones, correspondientes al tercer trimestre del año 2020 fueron de B/. 599,998, reflejando un aumento de 2.723% comparados con los del trimestre anterior que sumaron B/. 584,093. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de los préstamos que se hacen trimestralmente, las tasas de intereses, y las comisiones que se cobran.

Al 30 de septiembre 2020 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/. 25,716,498, reflejando un aumento de 1.137% al compararla con la del trimestre anterior, que era de B/. 25,368,028.

El crecimiento de la cartera de préstamos durante el último año ha sido del 2%, impulsado principalmente por las nuevas sucursales que se han abierto en el interior del país, pero afectado por la reducción de los préstamos otorgados durante el primer semestre del 2020 resultado del cierre de operaciones por las medidas de cuarentena adoptadas por el Gobierno Nacional. 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 tercer trimestre del año 2020, el 57% de la cartera correspondía a préstamos personales, y el 43% a créditos hipotecarios. Resultado de las afectaciones que han tenido muchos de nuestros clientes en sus ingresos debido a la difícil situación económica por la que estamos pasando, al 30 de septiembre hemos negociado con 479 clientes la extensión de sus pagos. Los montos de los préstamos con pagos extendidos representan saldos pendientes por valor de B/. 9,766,346., equivalente al 38% de la cartera total al 30 de septiembre. El resto de la cartera mantiene una morosidad de 4.75%. Nuestro objetivo es mantener el índice de morosidad por debajo de 5%, sin embargo, ese límite pudiese aumentar considerando las moratorias que se otorguen en los préstamos vigentes.

Los ingresos por financiamientos representaron el 3.56% de los ingresos totales del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2020

Durante el tercer trimestre del año 2020 la actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/. 214,766, lo cual representó una disminución de 33.39% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/.322.421.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al tercer trimestre del año 2020 representaron el 18.41% de las utilidades del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 35.79% de sus ingresos durante el tercer trimestre del año 2020 menor al trimestre anterior que fue del 55.20%.

#### LOCALES COMERCIALES:

Los ingresos de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galeras de la zona procesadora, correspondientes al tercer trimestre del año 2020 sumaron B/. 893,223, lo cual significó una reducción de 12.255% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/. 1,017,979. Los ingresos de los Locales Comerciales reflejan el porcentaje de ocupación, y el canon que se cobra en las propiedades que arrendamos. Las medidas sanitarias de distanciamiento social y cuarentena obligaron a varios de nuestros clientes a cerrar sus locales. De marzo a la fecha se han desocupado 9 locales comerciales. Para apoyar a nuestros clientes para que se mantengan en sus locales, hemos negociado con algunos de ellos una reducción en sus cánones de arrendamiento, y la extensión en las fechas para el pago de sus mensualidades atrasadas. Al 30 de septiembre habíamos negociado con 25 clientes de nuestros locales comerciales la extensión de sus alquileres morosos, los cuales ascienden a la suma de B/. 193,625. En el caso de la zona procesadora hemos negociado con 10 clientes la extensión del pago de sus mensualidades vencidas, que ascienden a la suma de B/. 151,893.

El área total de locales y galeras que teníamos disponibles para alquilar al 30 de septiembre 2020 sumaba de 64,845.43 metros cuadrados, con un de ocupación del 73.80%, reflejando una reducción de 1.52% comparado con el 30 de junio. En el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 77.3%, y en el caso de las galeras de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 66.8% al 30 de septiembre. Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 5.30% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2020.



Durante el tercer trimestre del año 2020 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/. 274,237, lo cual representó una reducción de 49.15 % al compararla con la del trimestre anterior que fue de B/. 539,325. 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. Durante el tercer trimestre los gastos se incrementaron al registrarse el pago de trabajos de reparaciones que se hicieron en los techos de algunos locales y en equipos. Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 23.51% de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2020. Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 30.7% de sus ingresos durante el tercer trimestre del año 2020, menor al trimestre anterior que fueron el 52.98% de los ingresos.

#### INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTO

EXPLICACIÓN	30/09/20	30/06/20	31/03/20	31/12/19
Ventas de Viviendas (1)	14,693,220	1,989,818	17,268,389	28,790,257
Ventas de Restaurantes	592,931	221,644	3,049,222	4,384,334
Servicios de Hoteles	80,655	173,037	1,892,624	1,723,009
Alquiler de Locales Comerciales (2)	893,223	1,017,979	1,090,966	1,064,615
Intereses en Financiamientos	599.998	584,093	630,987	608,465

#### UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/20	30/06/20	31/03/20	31/12/19
Viviendas (1)	2,300,876	(1,220,980)	1,927,957	4,279,336
Restaurantes	(881,615)	(669,211)	(254,535)	261,105
Hoteles	(1,400,822)	(1,142,057)	(755,622)	(1,053,445)
Locales Comerciales (2)	274,237	539,325	457,809	291,024
Financiamientos	214,766	322,421	230,479	160,821

(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 galeras de la Zona Procesadora

#### D) ANALISIS DE PERSPECTIVAS

A partir del mes de septiembre se inició la reapertura de algunas actividades productivas, lo cual indudablemente fue una medida positiva. Las empresas han ido reactivando sus operaciones lentamente resultado de los nuevos procedimientos sanitarios que deben mantener en sus áreas de trabajo, y además, por la reducción en la demanda existente en el mercado afectada por el impacto negativo en los ingresos de los potenciales compradores, causado por el cierre económico durante seis meses resultado de la pandemia.

El día 7 de septiembre 2020 se reactivaron las actividades de construcción; el área económica de Panamá Pacífico; la Zona Libre de Colón y otras zonas francas; las marinas privadas y la pesca deportiva; las sastrerías, modistería, zapaterías, y lava autos. La construcción representa el 17% del Producto Interno Bruto, y la Cámara Panameña de la Construcción estima que volver a



recuperar el nivel de actividad que se tenía antes del cierre en marzo, tomará entre dos a cuatro meses.

EL 28 de septiembre 2020 se abrieron las actividades del comercio al por menor; los restaurantes y fondas; los servicios profesionales y administrativos; la aviación nacional; el hipódromo sin público; y las actividades familiares de playas, ríos, y parques naturales.

Con la reapertura de diferentes actividades, se inició el proceso de crecimiento económico que estuvo tan afectado durante el segundo y tercer trimestre del año 2020. Al 30 de septiembre la contraloría no había publicado los resultados económicos del segundo trimestre, por lo que las cifras que presentamos son estimaciones de diversas instituciones no oficiales. Según la calificadora de riesgo Moody's Investor Service la economía panameña se contrajo en 30% durante el segundo trimestre, y la Cámara de comercio estima que el P.I.B. se redujo en más del 20%. Sin embargo, al mes de septiembre 2020 existía gran incertidumbre sobre cuál sería el desempeño económico del país, por lo que no era fácil proyectar cuales serían los resultados económicos finales para el año 2020. Según el MEF la economía panameña se contraerá en 13.6% durante el 2020; Moody's estima que la caída del P.I.B. será de 10%; según la Cámara de Comercio la reducción será del 12.5%; INDESA proyecta una caída de 14.4%; y J. P. Morgan anuncia una contracción de 14%.

Para el año 2020 la tasa de desempleo se estima que se ubicará entre 20% al 25%, la peor de nuestra historia, comparada con el 7.1% registrada en 2019. El déficit fiscal se estima en -9.5% y la deuda pública subirá al 61.9% del PIB. El Índice de Precios al Consumidor se reducirá en -0.7%.

Para el año 2021 se proyecta que la economía panameña se recuperará y se estima que tendrá un crecimiento de entre 4.5% y el 7.1%. La tasa de desempleo se reducirá al 11.7%.

La Contraloría General de la República informó que el índice mensual de actividad económica (IMAE) reflejó que de enero a mayo 2020 el crecimiento se redujo en -14.18 %, comparado con igual periodo del año anterior. A partir de esa fecha no se tienen cifras oficiales sobre el desempeño del IMAE.

Existe una incertidumbre mundial sobre cuáles serán los resultados económicos en los diferentes países para el año 2020. En la medida que se van conociendo cómo se están afectando las economías de los países, resultado de las medidas que se han estado implementando para lograr el control de la epidemia del COVID-19, se van actualizando los estimados. Según las últimas proyecciones que tenemos disponibles del Fondo Monetario Internacional, la economía mundial se contraerá en -3%; las economías avanzadas caerán en -6.1%; la de Estados Unidos disminuirá en -5.9%; y las de América Latina y el Caribe se reducirán en -5.2%, durante el año 2020.

En nuestro país el Gobierno Nacional implementó, a partir del mes de marzo de 2020, una serie de medidas sanitarias y restricciones económicas, para contrarrestar la propagación del virus. Se propuso un plan de apertura económica en tres etapas, las cuales se irían implementando en la medida que la curva de los nuevos contagios se redujera. Para el Gobierno Nacional lo prioritario era mantener bajo el número de nuevos contagios del Corona virus con el fin de evitar el colapso del sistema sanitario, lo cual de ocurrir resultaría muy negativo para la población.

Se diseñó la reactivación económica por etapas y segmentos, con la intención de ir abriendo las diferentes actividades económicas considerando su riesgo sanitario. La primera fase se abrió a finales de mayo, la segunda el 8 de junio, la tercera en septiembre, y la cuarta está programada para octubre. Queda pendiente por definir las fechas en que se abrirán los centros educativos, los teatros, cines, museos, casinos, bares, discotecas, congresos, eventos deportivos, conciertos, y ferias. La estrategia inicial era revisar los resultados epidemiológicos quincenalmente para ir decidiendo la fecha para la reactivación del resto de las actividades. Con la apertura del segundo bloque de actividades económicas los nuevos contagios del COVID-19 se incrementaron, lo cual obligó al

gobierno a restablecer medidas de restricción de la movilidad de la población, afectando negativamente los negocios que ya estaban operando. Resultado de esta situación las operaciones de estas actividades han estado muy por debajo de lo que se había proyectado. Todavía no sabemos cuál serán los efectos de los nuevos contagios del virus, luego de la apertura en septiembre de un grupo importante de actividades económicas.

Los sectores económicos que han sido mayormente afectados por el cierre de operaciones son la Construcción, que representa el 19.6% del PIB y el 9% de la empleomanía; el Comercio Minorista que aporta el 18.5% al PIB y el 14% de los empleos; y el segmento de Hoteles y Restaurantes Turismo que produce el 3.7 % del PIB y el 5 % de los empleos.

Tanto la construcción de proyectos públicos como los privados se abrieron a partir del 7 de septiembre. Se espera que las construcciones públicas se reactiven con mayor rapidez, como parte de la estrategia gubernamental para incentivar la economía. En el caso de las construcciones privadas el escenario se ve muy incierto. Antes de que se cerrara la economía, efecto del COVID-19, existía en el mercado un inventario muy elevado tanto de oficinas, locales comerciales, y viviendas, disponibles para la venta. Esta situación se complica aún más debido a que la recuperación económica a corto y mediano plazo será lenta, por lo cual tardará tiempo en venderse los inventarios que ya estaban disponibles. En el caso de las viviendas la situación se complica aún más debido a que muchas de las casas que estaban vendidas al momento de cerrarse la economía, probablemente no podrán entregarse a corto plazo por cambios en las condiciones laborales de los compradores, o por nuevas condiciones que implementen los bancos para aprobar las hipotecas a los clientes. De darse esta situación, el inventario de viviendas terminadas aumentaría, para ofrecerse en venta en un mercado donde se proyecta una contracción económica importante, lo cual afectará la demanda.

El 28 de septiembre se abrieron los comercios de ventas al por menor lo cual beneficiará, aunque se estima que lentamente, las actividades de los Centros Comerciales. Para esa misma fecha se reiniciaron las actividades de los restaurantes, con limitaciones del número de clientes presenciales que se podrán atender, lo cual afectará la rentabilidad de dichos establecimientos. La actividad de los restaurantes resultó muy afectada por los meses que se mantuvieron cerrados. Según la Asociación de Restaurantes y Afines el 45% de sus agremiados se mantuvieron operando de una manera muy limitada a través de la entrega de comida a domicilio. Pero este sistema no es rentable y solo permite a los restaurantes cubrir algunos de sus gastos fijos. Ante esta situación la Asociación de Restaurantes Bares y Discotecas de Panamá estima que el 35% de sus agremiados no volverán abrir.

Para finales de septiembre se mantenía cerrados los aeropuertos, las actividades turísticas, y los Hoteles y Moteles. Las perspectivas para el sector hotelero en la ciudad de Panamá, se proyectan muy negativas a corto y mediano plazo. Según la Asociación Panameña de Hoteles (APATEL) el 68% de los centros de hospedaje no abrirán sus puertas el 12 de octubre como ha sido programado, y solo un 26% de los hoteles abrirá a partir de enero de 2021. Se espera que una de las actividades turísticas que pudiera reactivarse a mediano plazo, sería la de Congresos y Convenciones. Para que Panamá logre beneficiarse de esta actividad es importante que se complete el nuevo centro de convenciones que se construye en el sector de Amador, para que se pueda negociarse la realización de eventos internacionales. Este proyecto se ha retrasado por diversas situaciones, y se anunció que estará listo para mediados del año 2021.

De mantenerse operando las actividades que estaban funcionando al 30 de septiembre, y al abrirse las proyectadas para el mes de octubre, se espera que durante el cuarto trimestre se daría inicio a la recuperación económica del país.



En atención a las disposiciones adoptadas por el Gobierno Nacional el pasado mes de marzo, procedimos al cierre total de nuestras unidades de negocios. En el caso de los Centros Comerciales se continuaron realizando las actividades de mantenimiento y atención a clientes. Se implementó la medida de teletrabajo en las secciones de contabilidad, tesorería, legal y sistemas, para mantener funcionando las áreas de soporte requeridas. En la unidad de viviendas, que es la actividad más importante que realiza el Grupo, la construcción se mantuvo paralizada hasta el 7 de septiembre. En el caso de los restaurantes, estos abrieron el 28 de septiembre con limitaciones en el número de personas que pueden atender presencialmente. En el caso de la financiera, esta reanudó operaciones a partir del 15 de mayo. Al 30 de septiembre contábamos con una planilla de 810 empleados, de los cuales 384 estaban presentes físicamente, 76 laboraban por teletrabajo, y 350 colaboradores tenían sus contratos suspendidos.

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para el año 2020. Basados en el entorno económico actual, estimamos los siguientes resultados para nuestras diferentes unidades de negocios, al 31 de diciembre de 2020:

UNIDAD	INGRESOS PROYECTADOS	UTILIDAD PROYECTADA
VIVIENDA	51,754,610	9,945,213
RESTAURANTES	5,684,565	(2,061,426)
HOTELES	2,146,316	(4,449,896)
CENTROS COMERCIALES	3,808,744	1,904,248
INCASA	2,563,247	1,354,631
TOTAL	65,957,482	6,692,770

Presentamos a continuación los últimos datos oficiales publicados por la contraloría referente al desempeño de algunas actividades económicas en nuestro país. El IMAE refleja una contracción económica del -14.18% al mes de mayo, y solo durante ese mes la caída fue de -40.95%. Las exportaciones de bienes se redujeron -9.7 % al mes de agosto 2020. Las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en -24.8%% al mes de agosto. Los peajes correspondientes a los tránsitos de barcos por el canal de panamá se redujeron en -0.1% al mes de septiembre. El tránsito de buques por el canal se redujo en -8.7% al mes de septiembre. El movimiento de contenedores en los puertos se incrementó en 5.3% al mes de septiembre. Recordemos que a partir del mes de marzo 2020 se prohibió la entrada de visitantes al país como una medida para controlar la epidemia del COVID-19, por lo que la entrada de visitantes al país disminuyó en -29.5% al mes de marzo, y el gasto turístico se redujo en -35.9%. Las importaciones de bienes disminuyeron en -40.4% al mes de septiembre 2020. Los permisos de construcción al mes de septiembre 2020 se redujeron en -64.1%% a nivel nacional, los aprobados en el distrito capital disminuyeron en -62.7%, y los del resto del país se bajaron en 65.5% La producción de concreto se redujo en -74.8% al mes de agosto, y la de cemento disminuyó en -56.2% al mes de septiembre 2020. Las recaudaciones del ITBMS se redujeron en -40.2% al mes de septiembre 2020. Los depósitos bancarios internos aumentaron en 12.9%, y los prestamos internos se redujeron en -1.8% al mes de septiembre de 2020. Todos estos índices reflejan las diferencias con el mismo mes del año anterior.



**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**

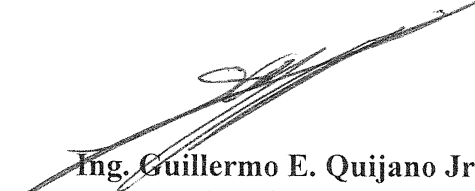
Se adjunta al presente informe los certificados de los fiduciarios que a continuación se detallan:

FIDUCIARIO	EMISOR	MONTO
BGT TRUST INC	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	10,000,000.
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 30 de noviembre 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**

30 de septiembre de 2020

(Estados Financieros no auditados)

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



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

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

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

**Anexo**

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

---





## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos revisado los estados financieros interinos consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo") al 30 septiembre de 2020, que comprenden el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 30 de septiembre de 2020, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.

  
Roberto Kao M.

C.P.A. 1550



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

**Estado consolidado de situación financiera**

Al 30 de septiembre de 2020

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 30, 2020</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,7	9,141,929	12,461,420
Depósitos a plazo fijo	6,7	25,915,613	26,334,858
Cuentas por cobrar:			
Clientes	29	5,756,573	12,284,634
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.3,789,744 (Diciembre 2019: B/.4,303,250)	29	7,187,328	6,895,691
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.5,329,071 (Diciembre 2019: B/.5,375,509)	29	9,438,836	8,821,429
Alquileres		822,781	285,114
Partes relacionadas	6	233,209	229,578
Varias		<u>1,730,375</u>	<u>1,207,681</u>
		25,169,102	29,724,127
Menos reserva para cuentas incobrables	29	<u>(1,642,228)</u>	<u>(1,570,077)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>23,526,874</u>	<u>28,154,050</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	9	34,532,603	29,490,602
Costos de construcción en proceso	8	73,171,864	81,895,330
Terrenos	16,17	4,746,258	4,573,607
Materiales, equipos y respuestos		2,683,946	3,819,002
Viveres y bebidas		169,383	280,527
Otros		337,597	379,781
Total de inventarios		<u>115,641,651</u>	<u>120,438,849</u>
Inversión en bonos y acciones	6,10,28	76,696,223	95,817,211
Propiedades de inversión, neto	11,16,17	116,487,118	112,155,354
Equipos en arrendamiento, neto	12,19	966,292	947,481
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	13,17	42,504,757	44,242,324
Franquicias, neto de amortización acumulada	14	109,846	235,895
Activo por derecho de uso	19	5,998,892	6,895,096
Adelanto para compra de inversión		1,716,722	1,539,572
Otros activos	15	6,552,389	6,108,476
<b>Total de activos</b>		<u><u>425,258,306</u></u>	<u><u>455,330,586</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	Septiembre 30, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	6,16	56,213,699	68,366,734
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	2,096,398	4,466,719
Otras		<u>5,209,783</u>	<u>5,829,538</u>
Total de cuentas por pagar		<u>7,306,181</u>	<u>10,296,257</u>
Gastos acumulados por pagar		2,515,535	3,482,618
Ingresos diferidos		135,939	138,102
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		133,762	180,928
Depósitos de clientes	9	4,564,218	4,750,303
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	19	1,905,725	2,363,608
Pasivo por arrendamientos	19	6,048,110	6,931,000
Impuesto sobre la renta por pagar	23	344,321	75,509
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	6,17	46,895,268	39,264,616
Menos costos de emisión		<u>(110,882)</u>	<u>(96,095)</u>
Bonos por pagar, neto		<u>46,784,386</u>	<u>39,168,521</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>125,951,876</u>	<u>135,753,580</u>
<b><u>Patrimonio</u></b>			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,138,572 en 2020 y 5,144,877 en 2019		12,814,874	12,814,874
Acciones comunes tipo "B" sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas y en circulación 480,000 en 2020 y 2019		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	21	(1,065,029)	(762,447)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Reserva de valor razonable	10	63,585,786	82,692,260
Utilidades no distribuidas		<u>209,033,005</u>	<u>209,894,525</u>
<b>Total de patrimonio atribuible a los propietarios</b>		<u>299,228,687</u>	<u>319,499,263</u>
Participación no controladora		<u>77,743</u>	<u>77,743</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u>299,306,430</u>	<u>319,577,006</u>
Compromisos y contingencias	26		
<b>Total de los pasivos y patrimonios</b>		<u>425,258,306</u>	<u>455,330,586</u>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado consolidado de resultados**

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2020

(Expresado en balboas)

	Nota	2020		2019	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	24,25	15,373,452	39,970,231	34,457,197	95,395,574
Ingresos por alquiler		893,223	3,002,168	1,110,004	3,540,428
Intereses sobre préstamos		599,998	1,815,078	611,409	1,801,959
<b>Total de ingresos</b>		<u>16,866,673</u>	<u>44,787,477</u>	<u>36,178,610</u>	<u>100,737,961</u>
Costo de las ventas	24	11,278,266	28,708,957	22,624,356	63,847,100
Costo de alquiler		330,881	971,971	520,250	1,450,615
Costos de actividades de financiamiento		238,725	680,611	325,792	894,518
<b>Total de costos</b>		<u>11,847,872</u>	<u>30,361,539</u>	<u>23,470,398</u>	<u>66,192,233</u>
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<u>5,018,801</u>	<u>14,425,938</u>	<u>12,708,212</u>	<u>34,545,728</u>
<b>Otros ingresos operacionales</b>	22	<u>55,966</u>	<u>166,568</u>	<u>169,383</u>	<u>575,979</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	6,20,21	<u>3,668,379</u>	<u>12,390,892</u>	<u>6,371,237</u>	<u>19,377,731</u>
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	29	<u>86,281</u>	<u>155,258</u>	<u>50,714</u>	<u>174,151</u>
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<u>1,320,107</u>	<u>2,046,356</u>	<u>6,455,644</u>	<u>15,569,825</u>
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		241,948	768,880	200,936	502,240
Intereses pagados en financiamientos bancarios	6	(243,617)	(805,065)	(218,555)	(575,730)
Intereses pagados sobre bonos	17	(291,566)	(913,972)	(330,053)	(1,019,213)
Amortización de costos de emisión de bonos		(20,752)	(80,115)	(73,085)	(210,301)
Dividendos ganados	6	<u>632,683</u>	<u>1,908,962</u>	<u>678,932</u>	<u>1,977,503</u>
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<u>318,696</u>	<u>878,690</u>	<u>258,175</u>	<u>674,499</u>
Participación patrimonial en asociadas, neta	11	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(180,565)</u>	<u>(541,696)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>1,638,803</u>	<u>2,925,046</u>	<u>6,533,254</u>	<u>15,702,628</u>
Impuesto sobre la renta	23	472,389	1,032,890	719,155	1,708,254
<b>Utilidad neta del año</b>		<u>1,166,414</u>	<u>1,892,156</u>	<u>5,814,099</u>	<u>13,994,374</u>
<b>Ganancia atribuibles a :</b>					
Propietarios del Grupo		1,166,414	1,892,156	5,814,099	13,994,374
<b>Total de utilidades del periodo</b>	31	<u>1,166,414</u>	<u>1,892,156</u>	<u>5,814,099</u>	<u>13,994,374</u>
<b>Utilidad neta por acción</b>		<u>0.21</u>	<u>0.34</u>	<u>1.03</u>	<u>2.48</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

**Estado Consolidado de cambios en el patrimonio**

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2020

(Expresado en balboas)

<b>Atribuible a los propietarios del Grupo</b>									
<b>Nota</b>	<b>Acciones comunes Tipo A</b>	<b>Acciones comunes Tipo B</b>	<b>Acciones en tesorería</b>	<b>Utilidades capitalizadas</b>	<b>Reserva de valor razonable</b>	<b>Utilidades no distribuidas</b>	<b>Total</b>	<b>Interés minoritario</b>	<b>Total de patrimonio</b>
<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	13,994,374	13,994,374	0	13,994,374
Reclasificación en inversiones en acciones					(7,269,737)	7,269,737	0		0
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	4,084,168	0	4,084,168		4,084,168
<b>Total de utilidades integrales del año</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(3,185,569)</u>	<u>21,264,111</u>	<u>18,078,542</u>	<u>0</u>	<u>18,078,542</u>
<b>Distribuciones a los accionistas</b>									
Dividendos declarados	0	0	0	0	0	(7,830,443)	(7,830,443)	0	(7,830,443)
Reclasifica acciones en fideicomiso	30	0	145,950	0	0	0	145,950	0	145,950
Acciones en fideicomiso devueltas a UNESA		0	(4,736)	0	0	0	(4,736)		(4,736)
<b>Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>141,214</u>	<u>0</u>	<u>(7,830,443)</u>	<u>(7,689,229)</u>	<u>0</u>	<u>(7,689,229)</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2019</b>	<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(409,577)</u>	<u>687,193</u>	<u>82,813,290</u>	<u>207,521,405</u>	<u>317,600,043</u>	<u>77,743</u>	<u>317,677,786</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2020</b>	12,814,874	14,172,858	(762,447)	687,193	82,692,260	209,894,525	319,499,263	77,743	319,577,006
<b>Utilidades integrales del año:</b>									
Utilidad neta	0	0	0	0	0	1,892,156	1,892,156	0	1,892,156
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	(19,106,474)	0	(19,106,474)	0	(19,106,474)
<b>Total de utilidades integrales del año</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(19,106,474)</u>	<u>1,892,156</u>	<u>(17,214,318)</u>	<u>0</u>	<u>(17,214,318)</u>
<b>Distribuciones a los accionistas</b>									
Dividendos declarados	30	0	0	0	0	(2,753,676)	(2,753,676)	0	(2,753,676)
Compra de acciones en tesorería		0	0	(325,034)	0	0	(325,034)	0	(325,034)
Venta de acciones en tesorería		0	0	22,452	0	0	22,452	0	22,452
<b>Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(302,582)</u>	<u>0</u>	<u>(2,753,676)</u>	<u>(3,056,258)</u>	<u>0</u>	<u>(3,056,258)</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2020</b>	<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(1,065,029)</u>	<u>687,193</u>	<u>63,585,786</u>	<u>209,033,005</u>	<u>299,228,687</u>	<u>77,743</u>	<u>299,306,430</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 periodo terminado el 30 de septiembre de 2020

(Expresado en Balboas)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Utilidad	1,892,156	13,994,374
Ajustes por:		
Provisión para préstamos incobrables	29 155,258	174,151
Provisión para obsolescencia de inventario	0	122,000
Depreciación	11,12,13 4,301,525	5,953,747
Amortización de franquicia	14 126,049	22,638
Amortización de costos de emisión de bonos	80,115	210,301
Costos financieros, netos	950,157	1,092,703
Gasto de impuesto sobre la renta	23 1,032,890	1,708,254
Dividendos ganados	(1,908,962)	(1,977,503)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(3,400)	(304,924)
Ganancia en inversiones, neto	(16,737)	(19,068)
Participación en resultado de asociadas	0	541,696
Cambios en:	6,609,051	21,518,369
Cuentas por cobrar	6,924,165	(491,415)
Préstamos personales e hipotecas	(909,044)	(1,894,601)
Inventarios	7,330,529	(16,564,852)
Otros activos y franquicias	(1,083,031)	(7,801,037)
Cuentas por pagar	(2,990,076)	2,033,542
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(1,077,087)	105,358
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes	(1,071,138)	6,822,547
<b>Flujos procedentes de actividades de operación</b>	<b>13,733,369</b>	<b>3,727,911</b>
Impuesto sobre la renta pagado	(945,478)	(1,538,124)
Intereses pagados	(4,187,212)	(4,327,282)
<b>Flujos netos provistos (usados) por actividades de operación</b>	<b>8,600,679</b>	<b>(2,137,495)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>		
Intereses recibidos	768,880	502,240
Dividendos recibidos	1,908,962	1,977,503
Cambio en depósitos a plazo fijo	419,245	(2,669,562)
Adquisición de propiedades de inversión	11 (4,807,882)	(30,381)
Adquisición de equipo en arrendamiento	12 (391,407)	(224,354)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	13 (1,718,162)	(1,920,334)
Producto del la venta de equipo en arrendamiento	0	276,504
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo	4,000	54,000
Producto de la venta de propiedades de inversión	0	0
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos	31,251	13,825,280
Pagos por adquisición de inversiones	0	(2,000,000)
Cambios en cuentas con partes relacionadas	(3,631)	(10,669)
<b>Flujos netos (usados) provistos en actividades de inversión</b>	<b>(3,788,744)</b>	<b>9,780,227</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>		
Abonos a obligaciones bancarias	(45,194,467)	(44,608,288)
Producto de préstamos y valores comerciales rotativos	32,583,549	62,911,403
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	16,508,000	0
Pagos de costos de emisión de bonos	(94,902)	(139,113)
Bonos redimidos	(8,877,348)	(8,938,181)
Compra de acciones en tesorería	(325,034)	0
Venta de acciones en tesorería	22,452	0
Dividendos pagados	30 (2,753,676)	(7,830,443)
<b>Flujos netos (usados) provistos en actividades de financiamiento</b>	<b>(8,131,426)</b>	<b>1,395,378</b>
<b>(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(3,319,491)</b>	<b>9,038,110</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	12,461,420	8,639,717
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>7 9,141,929</b>	<b>17,677,827</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de septiembre de 2020

(Expresados en Balboas)

---

### (1) Constitución y Operaciones

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

#### Grupo de compañías subsidiarias

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

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

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

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

### (2) Base de Preparación

#### (a) Declaración de cumplimiento

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

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

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

(b) *Base de presentación*

El Grupo presenta y clasifica todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez. El Grupo revela el importe esperado a recuperar o a liquidar después de su ciclo de operación normal para cada partida de activo o pasivo (ver nota 5).

El ciclo de operación del Grupo se detalla a continuación:

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

(c) *Bases de medición*

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones en bonos y acciones, las cuales son medidas a valor razonable.

(d) *Moneda funcional y de presentación*

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

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

A. Juicios

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

- Nota 20 - Clasificación de los arrendamientos

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material por el año a terminar el 31 de diciembre de 2019, se incluye en las siguientes notas:

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

(f) *Medición de los valores razonables*

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

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

# 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 4.

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

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

**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.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

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

(ii) Clasificación y medición posterior

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

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

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

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

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

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

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

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

**Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio**

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

*iii. Baja en cuentas*

*Activos financieros*

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

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

*Pasivos financieros*

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

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

*iv. Compensación*

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

*(c) Capital en acciones y reserva*

*(i) Capital en acciones*

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

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

*(ii) Reserva de valor razonable*

La reserva de valor razonable incluye:

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

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

(d) *Depósitos recibidos de clientes*

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

(e) *Inmuebles, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

(ii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

(v) *Construcción en proceso*

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

(f) *Propiedades de inversión*

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

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

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

(g) *Activo intangible*

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

(h) *Deterioro del valor*

(i) *Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

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

*Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

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

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

*Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

*Castigo*

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

*(ii) Activos no financieros*

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

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

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

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

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

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(j) *Inventarios*

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

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

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

(k) *Bonos por pagar*

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

(l) *Provisiones*

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

(m) *Dividendos*

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

(n) *Gastos*

(i) *Intereses por financiamiento*

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

(o) *Impuesto sobre la renta*

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

(p) *Información de segmento*

Un segmento de operación es un componente del Grupo que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes del Grupo. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Ejecutivo Principal del Grupo para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible (véase nota 26).

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

(q) *Utilidad neta por acción*

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

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

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

El Grupo constituyó un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir el pago de la prima por antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(s) *Equipos en arrendamiento operacional*

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

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

(t) *Arrendamientos*

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

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

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

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

i. Como arrendatario

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

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

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

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

### ii. Como arrendador

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

*Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor*

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

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

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

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

– *Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.*

– *Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)*

– *Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).*

– *NIIF 17 Contratos de Seguros.*

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

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

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

**A. Definición de un arrendamiento**

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

**B. Como arrendatario**

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

**i. Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17**

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

- C. Como arrendador  
El Grupo arrienda equipos y maquinarias de construcción. El Grupo ha clasificado estos arrendamientos como arrendamientos operativos.

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

- D. Impacto sobre los estados financieros

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

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

	Septiembre 30, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	9,141,929	12,461,420
Depósitos a plazo fijo	25,915,613	26,334,858
Cuentas por cobrar clientes	5,756,573	12,284,634
Cuentas por cobrar hipotecas	230,884	558,432
Cuentas por cobrar personales	1,333,667	1,374,445
Cuentas por cobrar alquileres	822,781	285,114
Cuentas por cobrar relacionadas	233,209	229,578
Cuentas por cobrar varias	1,730,375	2,747,253
Menos: reservas para cuentas incobrables	(1,642,228)	(1,570,077)
Unidades de viviendas terminadas	34,532,603	29,490,602
Costos de construcción en proceso	73,171,864	81,895,330
Terrenos	4,746,258	4,573,607
Materiales, equipos y respuestos	2,683,946	3,819,002
Inventario de víveres y bebidas	169,383	280,527
Otros inventarios	337,597	379,781
Activo por derecho de uso	556,774	588,957
Adelanto para compra de inversión	1,716,722	0
Otros activos	548,997	1,404,895
<b>Total activos corrientes</b>	<u>161,986,947</u>	<u>177,138,358</u>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Préstamos por pagar	34,121,712	47,764,712
Valores emitidos por pagar	8,200,748	11,154,239
Menos costos de emisión	(110,882)	(96,095)
Cuentas por pagar proveedores	2,096,398	4,466,719
Otras cuentas por pagar	5,209,783	5,829,538
Gastos acumulados por pagar	2,515,535	3,482,618
Ingresos diferidos	135,939	138,102
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	133,762	180,928
Depósitos de clientes	4,564,218	4,750,303
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	969,875	1,515,244
Pasivo diferido de arrendamiento	513,627	559,283
Impuesto sobre la renta por pagar	344,321	75,509
<b>Total pasivos corrientes</b>	<u>58,695,036</u>	<u>79,821,100</u>



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	Septiembre 30, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
<b>Activos no corrientes</b>		
Cuentas por cobrar hipotecas	6,956,444	6,337,259
Cuentas por cobrar personales	8,105,169	7,446,984
Inversión en bonos y acciones	76,696,223	95,817,211
Propiedades de inversión, neto	116,487,118	112,155,354
Equipos en arrendamiento, neto	966,292	947,481
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	42,504,757	44,242,324
Franquicia, neto de amortización	109,846	235,895
Activos-derecho de uso	5,442,118	6,306,139
Otros activos	<u>6,003,392</u>	<u>4,703,581</u>
<b>Total activos no corrientes</b>	<u><u>263,271,359</u></u>	<u><u>278,192,228</u></u>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	22,091,987	20,602,022
Valores emitidos por pagar	38,694,520	28,110,377
Pasivo diferido de arrendamiento	5,534,483	6,371,717
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	<u>935,850</u>	<u>848,364</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<u><u>67,256,840</u></u>	<u><u>55,932,480</u></u>

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

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	Septiembre 30, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>4,339,652</u>	<u>3,452,081</u>
Depósitos a plazo fijo: Banco General, S. A.	<u>3,174,334</u>	<u>3,072,477</u>
Cuentas por cobrar:		
Guayacanes, S. A.	231,307	227,676
Otras	<u>1,902</u>	<u>1,902</u>
	<u><u>233,209</u></u>	<u><u>229,578</u></u>
Cuentas por pagar:		
Guayacanes, S. A.	<u>1,179</u>	<u>1,179</u>
Inversión en acciones:		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>67,705,193</u>	<u>86,091,264</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>22,365,000</u>	<u>22,065,000</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2020</u></b>	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2019</u></b>
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	<u>1,068,684</u>	<u>818,767</u>
Dividendos ganados: Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>1,831,562</u>	<u>1,714,155</u>

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

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

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

	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2020</u></b>	<b>Diciembre 31,</b> <b><u>2019</u></b>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	9,141,929	11,861,420
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>0</u>	<u>600,000</u>
	<u>9,141,929</u>	<u>12,461,420</u>

Al 30 de septiembre de 2020, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.25,915,613 (Diciembre 2019: 26,334,858)

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(8) Costos de construcción en proceso**

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

<u>Proyectos</u>	Septiembre 30, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Ciudad del Lago	3,072,750	3,410,712
Lago Emperador	117,026	3,961,671
Mallorca Park	1,706,829	2,003,349
Calas de Mayorca	6,613,396	5,236,552
Colinas del lago	412,836	412,836
Mirador del Lago	273,076	301,187
Castilla Real	3,140,701	5,620,056
Altos de Santa Rita	760,959	760,959
Santa Sofía	9,709,965	15,823,158
Las Sábanas	23,312,584	21,477,959
Pradera Azul	1,565,305	1,370,707
Montebello	5,982,374	11,279,283
Puerta de Galicia	1,567,653	688,614
Puerto del Mar	3,151,518	1,783,995
Puerta de Capela	947,498	783,390
Puerta de Compostela	1,828,097	1,118,536
Puerta de Villalba	1,553,029	1,553,029
P H Vallejo	3,383,094	1,853,589
Ciudad Bolívar	2,144,374	80,587
Otros proyectos	<u>1,928,800</u>	<u>2,375,161</u>
	<u>73,171,864</u>	<u>81,895,330</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(9) Unidades de vivienda terminadas**

El inventario de viviendas terminadas se detalla a continuación:

<u>Proyectos</u>	<u>Septiembre 30, 2020</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
Montebello	5,219,380	3,199,740
Castilla 4	3,280,009	3,176,680
Mirador del Lago	2,030,627	2,554,984
Lago Emperador	11,467,293	7,767,240
Vistas del Lago	730,021	1,991,353
Verona	92,793	175,480
Verdemar	2,863,788	4,556,987
Santa Sofia	<u>8,848,692</u>	<u>6,068,138</u>
	<u>34,532,603</u>	<u>29,490,602</u>

Al 30 de septiembre de 2020, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,564,218 (Diciembre 2019: B/.4,750,303). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

**(10) Inversión en bonos y acciones**

La inversión en bonos y acciones se detalla como sigue:

(i) Inversiones en acciones a valor razonable

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

	<u>Septiembre 30, 2020</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	67,705,193	86,091,264
Corporación la Prensa, S. A.	259,218	259,218
BG Financial Group, Inc.	2,305,853	2,874,378
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	5,000
Grupo Melo, S. A.	287,826	411,180
Grupo APC	67,312	67,312
Panama Tourist Group, Inc.	8,498	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.	979,515	979,515
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>4,875,862</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>76,494,277</u>	<u>95,572,227</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	91,867	120,394
Certificados de participación negociales	<u>110,079</u>	<u>124,590</u>
Total	<u>201,946</u>	<u>244,984</u>
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	76,494,277	95,572,227
Total de Inversiones en bonos y acciones a valor razonable con cambios en resultados	<u>201,946</u>	<u>244,984</u>
	<u>76,696,223</u>	<u>95,817,211</u>

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

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	<u>Septiembre 30, 2020</u>			<u>Diciembre 31, 2019</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Galeras y locales comerciales</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Galeras y locales comerciales</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	78,604,018	39,574,508	118,178,526	79,195,333	39,503,983	118,699,316
Adiciones	4,213,882	594,000	4,807,882	0	70,525	70,525
Reclasificación	<u>61,744</u>	<u>(44)</u>	<u>61,700</u>	<u>(591,315)</u>	<u>0</u>	<u>(591,315)</u>
Al final del año	<u>82,879,644</u>	<u>40,168,464</u>	<u>123,048,108</u>	<u>78,604,018</u>	<u>39,574,508</u>	<u>118,178,526</u>
<b>Depreciación acumulada</b>						
Al inicio del año	0	6,023,172	6,023,172	0	5,070,979	5,070,979
Gasto del año	0	537,818	537,818	0	947,768	947,768
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,425</u>	<u>4,425</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>6,560,990</u>	<u>6,560,990</u>	<u>0</u>	<u>6,023,172</u>	<u>6,023,172</u>
<b>Saldos netos</b>						
Al final del año	<u>82,879,644</u>	<u>33,607,474</u>	<u>116,487,118</u>	<u>78,604,018</u>	<u>33,551,336</u>	<u>112,155,354</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio.

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

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, personal técnico y evaluadores han determinado que, con base a los valores de mercado como referencia de dichos lotes y mejoras, al 31 de diciembre de 2019, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/.134,722,075.

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

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

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
<b>Costo</b>		
Al inicio del año	12,900,350	14,142,487
Adiciones	391,407	320,071
Ventas y descartes	0	(1,868,936)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>306,728</u>
Al final del año	<u>13,291,757</u>	<u>12,900,350</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Al inicio del año	11,952,869	12,798,388
Gasto del año	372,596	989,668
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>(1,835,187)</u>
Al final del año	<u>12,325,465</u>	<u>11,952,869</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>966,292</u>	<u>947,481</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el gasto de depreciación del equipo en arrendamiento fue cargado al rubro de costo de ventas en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

**(13) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto**

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de restaurante</u>	<u>Mobiliarios y otros</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>							
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>
Al 1 de enero de 2020	9,315,560	45,774,602	62,370	32,180,224	12,311,169	7,232,600	106,876,525
Adiciones	0.00	442,279	0	875,150	209,555	191,178	1,718,162
Ventas y descartes	0	0	0	-28248	(42,043)	0	(70,291)
Reclasificación	<u>(61,741)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8,402</u>	<u>(10,676)</u>	<u>(64,015)</u>
Al 30 de septiembre de 2020	<u>9,253,819</u>	<u>46,216,881</u>	<u>62,370</u>	<u>33,027,126</u>	<u>12,487,083</u>	<u>7,413,102</u>	<u>108,460,381</u>
<b>Depreciación acumulada</b>							
Al 1 de enero de 2019	0	15,419,128	0	27,141,458	9,738,305	5,921,597	58,220,488
Gasto del año	0	1,750,162	0	2,568,286	969,096	417,234	5,704,778
Ventas y descartes	0	(8,319)	0	(1,163,005)	(15,000)	(10,549)	(1,196,873)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>2,444</u>	<u>0</u>	<u>(88,203)</u>	<u>(1,567)</u>	<u>(6,866)</u>	<u>(94,192)</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>0</u>	<u>17,163,415</u>	<u>0</u>	<u>28,458,536</u>	<u>10,690,834</u>	<u>6,321,416</u>	<u>62,634,201</u>
Al 1 de enero de 2020	0	17,163,415	0	28,458,536	10,690,834	6,321,416	62,634,201
Gasto del año	0	1,324,654	0	1,333,137	465,734	267,586	3,391,111
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(27,648)</u>	<u>(33,639)</u>	<u>(8,401)</u>	<u>(69,688)</u>
Al 30 de septiembre de 2020	<u>0</u>	<u>18,488,069</u>	<u>0</u>	<u>29,764,025</u>	<u>11,122,929</u>	<u>6,580,601</u>	<u>65,955,624</u>
<b>Valor neto en libros</b>							
Al 1 de enero de 2019	<u>9,267,537</u>	<u>30,037,353</u>	<u>62,370</u>	<u>4,890,139</u>	<u>2,392,790</u>	<u>1,037,392</u>	<u>47,687,581</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>9,315,560</u>	<u>28,611,187</u>	<u>62,370</u>	<u>3,721,688</u>	<u>1,620,335</u>	<u>911,184</u>	<u>44,242,324</u>
Al 1 de enero de 2020	<u>9,315,560</u>	<u>28,611,187</u>	<u>62,370</u>	<u>3,721,688</u>	<u>1,620,335</u>	<u>911,184</u>	<u>44,242,324</u>
Al 30 de septiembre de 2020	<u>9,253,819</u>	<u>27,728,812</u>	<u>62,370</u>	<u>3,263,101</u>	<u>1,364,154</u>	<u>832,501</u>	<u>42,504,757</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 30 de septiembre de 2020, el gasto de depreciación por B/.3,391,111 (Diciembre 2019: B/.5,704,778), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.1,880,934 (Diciembre 2019: B/.3,547,702) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.1,510,177 (Diciembre 2019: B/.2,157,076).

**(14) Franquicias, neto**

Los costos de las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson Blue y Best Western, se presentan de la siguiente manera:

	<u>Costo</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Valor neto en libros</u>
Saldo al 1 de enero de 2019	1,055,000	(838,366)	216,634
Adición	50,000	0	50,000
Amortización	<u>0</u>	<u>(30,739)</u>	<u>(30,739)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,105,000	(869,105)	235,895
Amortización	<u>0</u>	<u>(126,049)</u>	<u>(126,049)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2020	<u>1,105,000</u>	<u>(995,154)</u>	<u>109,846</u>

**(15) Otros activos**

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>Septiembre 30, 2020</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
Impuestos pagados por adelantado	2,854,869	1,688,101
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	548,997	1,404,895
Depósitos en garantía	317,355	327,401
Acciones en fideicomiso	138,185	138,185
Fondo de cesantía	<u>2,692,983</u>	<u>2,549,894</u>
	<u>6,552,389</u>	<u>6,108,476</u>

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

	<u>Septiembre 30, 2020</u>			<u>Diciembre 31, 2019</u>		
	<u>Vencimiento</u>	<u>Vencimiento</u>		<u>Vencimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	
		<u>de un año</u>	<u>de más de un año</u>		<u>de un año</u>	<u>de más de un año</u>
<b>Préstamos comerciales</b>						
Banco de América Central-Panamá	4,000,000	0	4,000,000	5,700,000	0	5,700,000
Banco Nacional	946,712	6,626,987	7,573,699	946,712	7,337,022	8,283,734
Banco General, S. A.	0	15,465,000	15,465,000	0	13,265,000	13,265,000
Banco Aliado, S. A.	0	0	0	0	0	0
Metrobank, S. A.	1,000,000	0	1,000,000	0	0	0
Banistmo, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>673,000</u>	<u>0</u>	<u>673,000</u>
<b>Total préstamos comerciales</b>	<u>5,946,712</u>	<u>22,091,987</u>	<u>28,038,699</u>	<u>7,319,712</u>	<u>20,602,022</u>	<u>27,921,734</u>
<b>Valores comerciales rotativos</b>						
VCNs públicos	13,475,000	0	13,475,000	20,545,000	0	20,545,000
Banco Aliado, S. A.	2,200,000	0	2,200,000	2,200,000	0	2,200,000
Banistmo, S. A.	0	0	0	2,900,000	0	2,900,000
Banesco	3,000,000	0	3,000,000	3,000,000	0	3,000,000
Banco General, S. A.	6,900,000	0	6,900,000	8,800,000	0	8,800,000
Banco de América Central-Panamá	<u>2,600,000</u>	<u>0</u>	<u>2,600,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>
<b>Total valores comerciales rotativos</b>	<u>28,175,000</u>	<u>0</u>	<u>28,175,000</u>	<u>40,445,000</u>	<u>0</u>	<u>40,445,000</u>
	<u>34,121,712</u>	<u>22,091,987</u>	<u>56,213,699</u>	<u>47,764,712</u>	<u>20,602,022</u>	<u>68,366,734</u>

**Préstamos comerciales:**

El Grupo mantenía líneas de crédito para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento leasing y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pago de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimiento en el año 2020 hasta 2028 (Diciembre 2019: 2020 hasta 2028) e intereses anuales que fluctúan entre el 4% hasta 7.69%+F (Diciembre 2019: 4% hasta 6.12%+F).

**Valores comerciales rotativos:**

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 3.25% hasta 5.5% (Diciembre 2019: 3.2% hasta 5.75%).

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(17) Bonos por Pagar**

El Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2012, 2011, 2010, 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>Septiembre 30, 2020</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	24,326,843	15,122,413
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	2,777,778	3,611,111
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	10,463,680	9,794,947
<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>9,326,967</u>	<u>10,736,145</u>
		<u>87,000,000</u>	<u>46,895,268</u>	<u>39,264,616</u>
Desglose: Vencimientos a un año			8,200,748	11,154,239
Vencimientos a más de un año			<u>38,694,520</u>	<u>28,110,377</u>
			<u>46,895,268</u>	<u>39,264,616</u>

Las características principales de los bonos de ofertas públicas según resoluciones SMV 277-12 del 14 de agosto de 2012, CNV 35-11 del 8 de febrero de 2011, CNV 495-10 del 26 de noviembre de 2010, CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007 fue dada por terminada mediante resolución SMV-333 de 20 de julio de 2020 y CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006, tal como fueron aprobadas por la Superintendencia del Mercado de Valores se resumen a continuación:

**Emisión 2012**

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**Emisión 2011**

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados, sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y sus múltiplos en una sola serie. Toda vez que la colocación se hará a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (LatinClear), el Emisor le hace entrega en custodia al Agente de Pago, Registro y Transferencia, y éste así lo acepta, un bono global o macrotítulo por la totalidad de la emisión, es decir, por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual ha sido emitido a nombre de LatinClear y se encuentre debidamente firmado por los representantes autorizados del Emisor. Con relación a la emisión y registro de los Bonos, la Junta Directiva del Emisor, autorizó la consignación de los mismos a través de LatinClear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir bonos globales o macrotítulos a favor de dicha central de valores, y en dicho caso, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o derechos bursátiles correspondientes, 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 Fiadores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal bien son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Radisson Hotel Panama, antes Canal Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

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

### Emisión 2010

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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

#### Emisión 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

	Septiembre 30, <u>2020</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Viviendas	1,686,509	3,270,302
Hotelería	116,448	290,225
Restaurantes	132,022	737,026
Alquileres	158,858	165,751
Financiera	<u>2,561</u>	<u>3,415</u>
	<u>2,096,398</u>	<u>4,466,719</u>

**(19) Arrendamientos**

A. Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16)

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

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

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

i. Activos por derecho de uso

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

	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero	7,506,714
Cargo por depreciación del año	<u>(611,618)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	6,895,096
Cargo por depreciación por el año	(338,448)
Ajuste por reversión	<u>(557,756)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2020	<u>5,998,892</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

ii. Pasivos por arrendamientos

Los pasivos por arrendamientos se detallan a continuación:

	<u>Al 30 de septiembre de 2020</u>		
	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimientos varios hasta</u>	<u>Valor en libros</u>
Arrendamiento de propiedades y equipo	2% hasta 5%	2039	6,048,110
<b>Total de pasivos por arrendamientos</b>			<u>6,048,110</u>

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

	<u>Septiembre 30, 2020</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
Corrientes	513,627	559,283
No corrientes	<u>5,534,483</u>	<u>6,371,717</u>
	<u>6,048,110</u>	<u>6,931,000</u>

**B- Obligaciones bajo arrendamiento financiero**

El Grupo mantiene contratos de arrendamiento financiero por la adquisición de equipos, con términos de contratación generales de 36 y 60 meses. Estos equipos y sus correspondientes depreciaciones acumuladas, están incluidos en los siguientes rubros de los estados financieros consolidados (nota 13):

	<u>Septiembre 30, 2020</u>			<u>Diciembre 31, 2019</u>		
	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>
Equipo pesado	640,068	3,899,444	4,539,512	2,287,272	3,626,482	5,913,754
Equipo rodante	0	499,750	499,750	0	437,750	437,750
Equipos menores	<u>0</u>	<u>66,032</u>	<u>66,032</u>	<u>0</u>	<u>157,973</u>	<u>157,973</u>
	640,068	4,465,226	5,105,294	2,287,272	4,222,205	6,509,477
Menos depreciación acumulada	<u>584,085</u>	<u>1,330,128</u>	<u>1,914,213</u>	<u>1,990,594</u>	<u>1,480,848</u>	<u>3,471,442</u>
	<u>55,983</u>	<u>3,135,098</u>	<u>3,191,081</u>	<u>296,678</u>	<u>2,741,357</u>	<u>3,038,035</u>



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2020</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
Años terminados		
Menos de un año	371,142	1,574,310
Entre uno y dos años	892,352	712,486
Entre dos y tres años	398,657	223,821
Entre tres y cuatro	<u>398,880</u>	<u>0</u>
Sub-total	2,061,031	2,510,617
Menos cargos financieros	<u>(155,306)</u>	<u>(147,009)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	1,905,725	2,363,608
Menos: porción corriente de la obligación bajo arrendamientos financieros	<u>969,875</u>	<u>1,515,244</u>
Obligaciones bajo arrendamientos financieros excluyendo la porción corriente	<u>935,850</u>	<u>848,364</u>

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

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gastos de personal (nota 21)	4,385,256	6,413,512
Depreciación (nota 11,12 y 13)	2,047,995	2,352,730
Publicidad y promociones	647,614	1,365,751
Servicios públicos	774,933	1,098,791
Reparaciones y mantenimiento	804,555	1,358,975
Gastos bancarios	121,996	235,543
Alquileres	87,984	118,259
Gastos legales y notariales	453,414	871,185
Impuestos	752,344	1,830,090
Seguridad	651,670	629,614
Seguros	133,921	128,154
Servicios profesionales	476,713	1,037,039
Gastos de oficina	55,475	124,821
Gastos de viaje y viáticos	89,696	240,350

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Comisión de tarjetas	31,706	81,733
Cuotas y suscripciones	28,652	60,680
Donaciones	58,657	204,240
Atenciones y cortesías	52,747	61,921
Gastos de manejo	66,394	93,919
Decoraciones	19,396	59,598
Capacitación y entrenamiento	18,079	55,772
Combustible y lubricantes	29,114	81,164
Otras	<u>602,581</u>	<u>873,890</u>
	<u>12,390,892</u>	<u>19,377,731</u>

**(21) Gastos de Personal**

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Salarios	4,567,230	9,470,281
Décimo tercer mes	465,125	873,228
Vacaciones	448,169	937,351
Gastos de representación	437,879	462,691
Participación y otros incentivos	384,782	822,964
Comisiones	20,957	66,688
Seguro social	831,022	1,508,206
Prima de antigüedad	109,085	188,976
Seguro de vida y hospitalización	240,990	243,672
Otras	<u>1,122,919</u>	<u>1,044,864</u>
	<u>8,628,158</u>	<u>15,618,921</u>

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2020 el Grupo mantenía 810 empleados permanentes (Septiembre 2019: 1,145).

Al 30 de septiembre de 2020, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,488,255 (Diciembre 2019: B/.1,643,074), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 30 de septiembre de 2020, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,692,983 (Diciembre 2019: B/.2,549,894) para estos propósitos.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

Para el año terminado el 30 de septiembre de 2020, el gasto de personal por B/.8,628,158 (Septiembre 2019: B/.15,618,921) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.4,242,902 (Septiembre 2019: B/.9,205,409) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.4,385,256 (Septiembre 2019: B/.6,413,512).

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantenía transferido a BG Trust, Inc. 9,775 de las acciones asignadas a los ejecutivos bajo el referido Plan y que se mantienen como acciones en fideicomiso por un valor de B/.138,185. Por otra parte, al 30 de junio de 2020 las acciones en tesorería representan 43,812 acciones (Diciembre 2019: 37,507 acciones) por un valor de B/.1,065,029 (Diciembre 2019: B/.762,447).

## **(22) Otros ingresos operacionales**

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera:

	<b>Septiembre 30, <u>2020</u></b>	<b>Septiembre 30, <u>2019</u></b>
Otros ingresos	<u>166,568</u>	<u>575,979</u>
	<u>166,568</u>	<u>575,979</u>

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, los otros ingresos operacionales corresponden a ingresos propios de las operaciones y que se generan distintos a los demás ingresos.

## **(23) Impuestos sobre la renta**

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

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

Las compañías del Grupo deben pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del período anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre.

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

Tal como se presenta en la nota 6 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2019, la Compañía no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, la Compañía no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente al período fiscal 2019.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 30 de septiembre de 2020 y 2019, se determinó de conformidad con el método de tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

Las subsidiarias Caribbean Franchise Development Corp., Equipo Coamco, S. A. y Constructora San Lorenzo, S. A. y Hoteles del Caribe, S. A., solicitaron a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2019 según el método tradicional. Todas las solicitudes de no aplicación del CAIR para el periodo 2018 y 2019 fueron aceptadas por la Dirección General de Ingresos con sus respectivas resoluciones, excepto Caribbean Franchise Development del periodo 2019, por lo cual se concede autorización para determinar el impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional para el periodo 2020.

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

### ***Otros impuestos***

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

### **(24) Información por Segmentos**

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

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

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

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre de 2020 (En miles de Balboas)

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ventas de bienes y servicios	33,951	77,809	3,864	12,250	2,146	5,311	0	0	0	0	9	26	39,970	95,396
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	3,002	3,540	0	0	0	0	3,002	3,540
Ingresos ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	1,815	1,802	0	0	1,815	1,802
<b>Total ingresos</b>	<b>33,951</b>	<b>77,809</b>	<b>3,864</b>	<b>12,250</b>	<b>2,146</b>	<b>5,311</b>	<b>3,002</b>	<b>3,540</b>	<b>1,815</b>	<b>1,802</b>	<b>9</b>	<b>26</b>	<b>44,787</b>	<b>100,738</b>
Costo de las ventas	23,329	51,569	4,311	10,203	1,016	1,990	0	0	0	0	54	85	28,709	63,847
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	972	1,451	0	0	0	0	972	1,451
Costo de actividad de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	681	895	0	0	681	895
<b>Total costos</b>	<b>23,329</b>	<b>51,569</b>	<b>4,311</b>	<b>10,203</b>	<b>1,016</b>	<b>1,990</b>	<b>972</b>	<b>1,451</b>	<b>681</b>	<b>895</b>	<b>54</b>	<b>85</b>	<b>30,362</b>	<b>66,192</b>
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	10,623	26,240	(447)	2,046	1,131	3,321	2,030	2,090	1,134	907	(45)	(59)	14,426	34,546
% de costo sobre ventas	69%	66%	112%	83%	47%	37%	32%	41%	37%	50%			68%	66%
Otros ingresos (egresos) operacionales	53	176	(4)	90	3	9	2	17	89	280	23	5	167	576
Gastos de vtas., generales y admivos.	4,591	8,430	1,138	1,393	3,501	5,085	299	345	364	461	45	78	9,938	15,791
Distribución de gastos corporativos	2,002	2,887	192	276	120	173	142	204	153	221	0	0	2,608	3,761
	6,593	11,317	1,330	1,669	3,620	5,258	441	549	517	681	45	78	12,546	19,552
Utilidad en operaciones	4,082	15,099	(1,781)	467	(2,486)	(1,928)	1,591	1,558	706	506	(66)	(132)	2,046	15,570
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	184	130	108	84	0	0	141	99	221	189	115	0	769	502
Intereses pagados en financiamientos	(544)	(366)	(128)	(148)	(812)	(786)	(235)	(295)	0	0	0	0	(1,719)	(1,595)
Amortización de costos de emisión de bonos	(76)	(208)	(4)	(0)	0	0	0	(2)	0	0	0	0	(80)	(210)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	1,901	1,978	1,909	1,978
Total de otros costos financieros, neto	(436)	(443)	(24)	(64)	(812)	(786)	(94)	(199)	230	189	2,015	1,978	879	674
Participación patrimonial en asociadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(542)	0	(542)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	3,647	14,655	(1,805)	403	(3,298)	(2,714)	1,497	1,359	936	695	1,949	1,304	2,925	15,703
Impuesto sobre la renta, estimado	639	1,356	0	48	0	0	226	179	168	126	0	0	1,033	1,708
Utilidad neta	3,008	13,300	(1,805)	355	(3,298)	(2,714)	1,271	1,181	768	569	1,949	1,304	1,892	13,994
<b>Total activos</b>	<b>232,804</b>	<b>245,113</b>	<b>20,344</b>	<b>22,303</b>	<b>25,956</b>	<b>27,413</b>	<b>40,337</b>	<b>40,299</b>	<b>24,831</b>	<b>23,666</b>	<b>80,986</b>	<b>96,537</b>	<b>425,258</b>	<b>455,331</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>83,750</b>	<b>93,593</b>	<b>7,135</b>	<b>8,177</b>	<b>27,285</b>	<b>25,408</b>	<b>5,706</b>	<b>6,486</b>	<b>2,058</b>	<b>2,076</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>125,952</b>	<b>135,754</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(25) Ingresos de actividades ordinarias**

El Grupo genera ingresos de actividades ordinarias que detallamos en la nota 25. Otras fuentes de ingresos las detallamos en la nota 22.

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

	<b>Septiembre 30, 2020</b>	<b>Septiembre 30, 2019</b>
Venta de viviendas	33,951,427	77,808,862
Restaurantes	3,863,796	12,249,741
Hoteles	2,146,316	5,311,254
Alquileres y zonas procesadoras	3,002,168	3,540,428
Financieros	1,815,078	1,801,959
Otras operaciones	<u>8,692</u>	<u>25,717</u>
	<u><b>44,787,477</b></u>	<u><b>100,737,961</b></u>

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

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

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

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste y Panamá Este.	El Grupo reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes:  * La firma del contrato de compra-venta. * Carta de compromiso bancario emitida por el sado remanente de la deuda. * El pago del abono inicial * Entrega de la unidad de vivienda.
Venta de bienes y servicios de restaurantes y hoteles	Lo constituye el negocio de hotelería que operan actualmente bajo la franquicia de Radisson Blue y Best Western y un hotel sin franquicia	Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

**(26) Compromisos y contingencias**

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

**(27) Incentivos fiscales para actividades turísticas**

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

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors, Ltd. se fundamentan en la Ley No.8 del 14 de junio de 1994, reglamentada por el Decreto Ejecutivo 73 de 1995,





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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

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

Inmobiliaria Sucasa, S. A. desarrolla la actividad de alquiler de 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.

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

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

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

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

### (29) Gestión de riesgos financieros

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

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

**(ii) Riesgo de crédito**

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

clientes restringido y son monitoreados por la Administración y las ventas futuras se hacen sobre una base de prepago.

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

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

Las cuentas por cobrar se detallan de la siguiente manera:

	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2020</u></b>	<b>Diciembre 31,</b> <b><u>2019</u></b>
Clientes	5,756,573	12,284,634
Hipotecas	7,187,328	6,895,691
Préstamos personales	<u>9,438,836</u>	<u>8,821,429</u>
	<u>22,382,737</u>	<u>28,001,754</u>
Alquileres	822,781	285,114
Otras partes relacionadas	233,209	229,578
Varias	<u>1,730,375</u>	<u>1,207,681</u>
	<u>25,169,102</u>	<u>29,724,127</u>

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

	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2020</u></b>	<b>Diciembre 31,</b> <b><u>2019</u></b>
Viviendas	5,128,885	11,796,541
Financiera	16,626,164	15,717,120
Hotelería	496,919	438,542
Otros	<u>130,769</u>	<u>49,551</u>
	<u>22,382,737</u>	<u>28,001,754</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas terminadas representan saldos provenientes de casas entregadas que cumplen con los requisitos establecidos en la Nota 26 (b), por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida que los bancos

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

efectúan los desembolsos de los respectivos préstamos hipotecarios otorgados a sus clientes.

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

	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2020</u></b>	<b>Diciembre 31,</b> <b><u>2019</u></b>
Saldo al inicio del año	1,570,077	1,674,424
Remediación de la provisión para pérdidas	155,258	316,736
Cargos contra la provision	(83,107)	(421,600)
Ajustes	<u>0</u>	<u>517</u>
Saldo al final del año	<u>1,642,228</u>	<u>1,570,077</u>

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

**(iii) Riesgo de liquidez**

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

**(iv) Riesgo de mercado**

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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).

**(30) Dividendos**

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

<b>Periodo terminado el 30 de septiembre:</b>	<b>Septiembre 30, <u>2020</u></b>	<b>Septiembre 30, <u>2019</u></b>
B/.0.49 por cada acción (2019: B/.1.39)	<u>2,753,676</u>	<u>7,830,443</u>

Los dividendos pagados al 30 de septiembre de 2020 por B/.2,753,676 (Septiembre 2019: B/.7,830,443).

**(31) Utilidad por acción**

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

	<b>Septiembre 30, <u>2020</u></b>	<b>Septiembre 30, <u>2019</u></b>
Utilidad neta	1,892,156	13,994,374
Acciones en circulación	<u>5,618,572</u>	<u>5,633,412</u>
Utilidad básica por acción	<u>0.34</u>	<u>2.48</u>

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

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus denominada Covid-19, la cual se ha extendido como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. Ya se han reportado casos de esa pandemia en Panamá y en marzo de 2020 se ha ordenado el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional. Esta situación podría disminuir significativamente la actividad económica de la Compañía y afectar negativamente la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados en el futuro.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

Para finales de septiembre se mantenía cerrados los aeropuertos, las actividades turísticas, y los Hoteles y Moteles. Las perspectivas para el sector hotelero en la ciudad de Panamá, se proyectan muy negativas a corto y mediano plazo. Según la Asociación Panameña de Hoteles (APATEL) el 68% de los centros de hospedaje no abrirán sus puertas el 12 de octubre como ha sido programado, y solo un 26% de los hoteles abrirá a partir de enero de 2021. Se espera que una de las actividades turísticas que pudiera reactivarse a mediano plazo, sería la de Congresos y Convenciones. Para que Panamá logre beneficiarse de esta actividad es importante que se complete el nuevo centro de convenciones que se construye en el sector de Amador, para que se pueda negociarse la realización de eventos internacionales. Este proyecto se ha retrasado por diversas situaciones, y se anunció que estará listo para mediados del año 2021.

De mantenerse operando las actividades que estaban funcionando al 30 de septiembre, y al abrirse las proyectadas para el mes de octubre, se espera que durante el cuarto trimestre se daría inicio a la recuperación económica del país.

En atención a las disposiciones adoptadas por el Gobierno Nacional el pasado mes de marzo, procedimos al cierre total de nuestras unidades de negocios. En el caso de los Centros Comerciales se continuaron realizando las actividades de mantenimiento y atención a clientes. Se implementó la medida de teletrabajo en las secciones de contabilidad, tesorería, legal y sistemas, para mantener funcionando las áreas de soporte requeridas. En la unidad de viviendas, que es la actividad más importante que realiza el Grupo, la construcción se mantuvo paralizada hasta el 7 de septiembre. En el caso de los restaurantes, estos abrieron el 28 de septiembre con limitaciones en el número de personas que pueden atender presencialmente. En el caso de la financiera, esta reanudó operaciones a partir del 15 de mayo. Al 30 de septiembre contábamos con una planilla de 810 empleados, de los cuales 384 estaban presentes físicamente, 76 laboraban por teletrabajo, y 350 colaboradores tenían sus contratos suspendidos.

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para el año 2020. Basados en el entorno económico actual, estimamos los siguientes resultados para nuestras diferentes unidades de negocios, al 31 de diciembre de 2020:

UNIDAD	INGRESOS PROYECTADOS	UTILIDAD PROYECTADA
VIVIENDA	51,754,610	9,945,213
RESTAURANTES	5,684,565	(2,061,426)
HOTELES	2,146,316	(4,449,896)
CENTROS COMERCIALES	3,808,744	1,904,248
INCASA	<u>2,563,247</u>	<u>1,354,631</u>
TOTAL	<u>65,957,482</u>	<u>6,692,770</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 30 de septiembre de 2020

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad											Equipos Coamco	Caribbean Franchise Development Co	
				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.
Efectivo y equivalente de efectivo	9,141,929		9,141,929	749,860	5,447,284	1,089,525	0	0	35,118	0	770,559	0	20,053	0	0	899,225	130,305
Depósito a plazo fijo	25,915,613		25,915,613	25,915,613	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																	
Clientes	5,756,573		5,756,573	0	4,525,893	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,096,038	134,642
Hipotecas	7,187,328		7,187,328	0	0	0	0	0	0	0	7,187,328	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	9,438,836		9,438,836	0	0	0	0	0	0	0	9,438,836	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(83,473,522)	83,473,522	19,444,627	46,829,423	2,808,045	1,302,779	187,726	490,491	206,467	8,419,518	114,833	596	763,017	0	1,268,479	1,639,521
Aquileres	822,781		822,781	0	101	822,680	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compañías relacionadas	233,209	0	233,209	1,902	231,257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Varios	1,730,375	(3,661,453)	5,391,828	4,411,860	753,256	2,689	14,245	22,953	11,499	2,483	98,832	0	473	259	0	35,200	38,079
	25,169,102	(87,134,975)	112,304,077	23,858,389	52,339,930	3,631,414	1,317,024	210,679	501,990	208,950	25,144,514	114,833	1,069	763,276	0	2,399,717	1,812,292
Menos reserva para cuentas incobrables	1,642,228	0	1,642,228	0	36,392	83,517	0	0	0	0	997,371	0	0	0	0	523,235	1,713
<b>Total de cuentas por cobrar, neto</b>	<b>23,526,874</b>	<b>(87,134,975)</b>	<b>110,661,849</b>	<b>23,858,389</b>	<b>52,303,538</b>	<b>3,547,897</b>	<b>1,317,024</b>	<b>210,679</b>	<b>501,990</b>	<b>208,950</b>	<b>24,147,143</b>	<b>114,833</b>	<b>1,069</b>	<b>763,276</b>	<b>0</b>	<b>1,876,482</b>	<b>1,810,576</b>
Inventarios:																	
Unidades de viviendas terminadas	34,532,603		34,532,603	0	34,532,603	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	73,171,864		73,171,864	0	72,078,076	1,093,788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	4,746,258	0	4,746,258	0	4,746,258	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const	2,683,946		2,683,946	0	1,094,666	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,589,280	0
Viveres, bebidas y suministros	169,383		169,383	0	66,492	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102,891
Otros	337,597		337,597	0	178,435	0	0	0	0	0	0	0	37,062	7,709	0	0	114,391
<b>Total de inventarios</b>	<b>115,641,651</b>	<b>0</b>	<b>115,641,651</b>	<b>0</b>	<b>112,696,530</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>37,062</b>	<b>7,709</b>	<b>0</b>	<b>1,589,280</b>	<b>217,282</b>
Inversiones en Bonos y acciones, neto	76,696,223	(5,777,737)	82,473,960	82,296,569	110,079	0	0	0	0	0	67,312	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	116,487,118		116,487,118	0	81,051,915	34,776,714	0	0	0	0	64,489	0	0	0	0	594,000	0
Equipo en arrendamiento, neto	966,292		966,292	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	966,292	0
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	108,460,383	(980,418)	109,440,801	0	75,208,589	522,023	0	0	0	0	861,690	0	212,923	43,926	0	5,439,025	27,152,625
Menos depreciación acumulada	65,955,626	(847,957)	66,803,583	0	50,135,238	281,790	0	0	0	0	708,539	0	197,995	43,926	0	3,631,896	11,804,199
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo neto</b>	<b>42,504,757</b>	<b>(132,461)</b>	<b>42,637,218</b>	<b>0</b>	<b>25,073,351</b>	<b>240,233</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>153,151</b>	<b>0</b>	<b>14,928</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,807,129</b>	<b>15,348,426</b>
Franquicias, neto de amortización	109,846		109,846	0	21,806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88,400
Activo por derecho de uso	5,998,892		5,998,892	0	2,145,452	0	0	0	0	0	611,939	0	0	0	0	0	3,241,501
Adelanto para compra de inversión	1,716,722		1,716,722	685,000	1,031,722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros activos	6,552,389		6,552,389	138,310	4,093,715	358,126	1,980	73,156	2,299	44,624	171,480	5,704	15,103	481	1,123	391,296	1,254,992
<b>Total de activos</b>	<b>425,258,306</b>	<b>(93,045,173)</b>	<b>518,303,479</b>	<b>133,643,741</b>	<b>283,975,392</b>	<b>41,106,283</b>	<b>1,319,004</b>	<b>283,835</b>	<b>539,407</b>	<b>253,574</b>	<b>25,986,073</b>	<b>120,537</b>	<b>88,215</b>	<b>771,466</b>	<b>1,123</b>	<b>8,123,704</b>	<b>22,091,125</b>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, Continuar

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

	Al 30 de septiembre de 2020																
	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 Co
<b>Pasivos</b>																	
Préstamos por pagar	56,213,699		56,213,699	0	56,213,699	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																	
Proveedores	2,096,398		2,096,398	0	1,899,827	158,858	0	0	0	0	2,561	0	498	0	0	101,366	133,288
Compañías afiliadas	0	(83,224,975)	83,224,975	10,448,012	14,018,369	8,770,098	184,945	137,978	124,971	177,109	21,146,615	134,417	44,053	858,562	3,826	9,840,101	17,335,919
Compañías relacionadas	1,179		1,179	0	0	1,179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras	5,208,604	0	5,208,604	7,930	3,843,794	46,721	0	8,690	3,981	3,422	1,050,314	0	3,157	0	0	415	240,180
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>7,306,181</b>	<b>(83,224,975)</b>	<b>90,531,156</b>	<b>10,455,942</b>	<b>19,561,990</b>	<b>8,976,856</b>	<b>184,945</b>	<b>146,668</b>	<b>128,952</b>	<b>180,531</b>	<b>22,199,490</b>	<b>134,417</b>	<b>47,708</b>	<b>858,562</b>	<b>3,826</b>	<b>9,941,882</b>	<b>17,709,387</b>
Gastos acumulados por pagar	2,515,535	0	2,515,535	0	1,352,466	56,645	0	153,125	31,186	80,860	188,477	0	14,209	3,709	0	307,653	327,175
Ingresos diferidos	135,939		135,939	0	64,519	0	0	104	0	0	49,967	0	0	0	0	21,349	0
Dividendos por pagar	0	(3,910,001)	3,910,001	0	1,815,467	131,789	0	0	0	87	481,199	0	0	0	0	51,232	1,430,227
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	133,762		133,762	0	126,423	5,051	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,288	0
Depósitos de clientes	4,564,218		4,564,218	0	4,265,027	138,546	0	0	0	0	2,338	0	0	0	0	107,911	50,396
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	1,905,725		1,905,725	0	1,775,705	0	0	0	0	0	3,999	0	0	0	0	105,480	20,541
Pasivo dierendo	6,048,110		6,048,110	0	2,150,457	0	0	0	0	0	621,052	0	0	0	0	0	3,276,601
Impuesto sobre la renta por pagar	344,321		344,321	0	0	205,281	0	0	0	0	139,040	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar	46,784,386		46,784,386	0	46,784,386	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total del pasivos</b>	<b>125,951,876</b>	<b>(87,134,976)</b>	<b>213,086,852</b>	<b>10,455,942</b>	<b>134,110,169</b>	<b>9,514,168</b>	<b>184,945</b>	<b>299,897</b>	<b>160,138</b>	<b>261,478</b>	<b>23,685,582</b>	<b>134,417</b>	<b>61,917</b>	<b>862,271</b>	<b>3,826</b>	<b>10,537,795</b>	<b>22,814,327</b>
Participación no controladora																	
Acciones comunes	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Patrimonio</b>																	
Capital en acciones	26,987,732	(5,146,970)	32,134,702	26,643,903	911,818	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	2,183,069
Acciones en tesorería	(1,065,029)	0	(1,065,029)	(1,065,029)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades de las subsidiaria capitalizadas	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,825)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones	63,585,786		63,585,786	63,552,670	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	209,033,005	(1,572,176)	210,605,181	34,065,880	148,987,793	31,582,015	952,103	(16,062)	329,269	(17,904)	1,333,539	(23,880)	(1,173,702)	(90,805)	(2,703)	(2,414,091)	(2,906,271)
<b>Total de patrimonio atribuible a los propietarios</b>	<b>299,228,687</b>	<b>(5,987,940)</b>	<b>305,216,627</b>	<b>123,187,799</b>	<b>149,865,223</b>	<b>31,592,115</b>	<b>1,134,059</b>	<b>(16,062)</b>	<b>379,269</b>	<b>(7,904)</b>	<b>2,300,511</b>	<b>(13,880)</b>	<b>26,298</b>	<b>(90,805)</b>	<b>(2,703)</b>	<b>(2,414,091)</b>	<b>(723,202)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>425,258,306</b>	<b>(93,045,173)</b>	<b>518,303,479</b>	<b>133,643,741</b>	<b>283,975,392</b>	<b>41,106,283</b>	<b>1,319,004</b>	<b>283,835</b>	<b>539,407</b>	<b>253,574</b>	<b>25,986,073</b>	<b>120,537</b>	<b>88,215</b>	<b>771,466</b>	<b>1,123</b>	<b>8,123,704</b>	<b>22,091,125</b>

*OK*



**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)**  
**Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2020**

			Sociedad											Anexo 2			
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	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.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Co
Ventas de bienes y servicios	39,970,231	(1,800,097)	41,770,328	0	34,490,087	0	0	912,527	214,209	402,255	0	0	11,291	0	0	1,594,259	4,145,700
Ingresos por Alquiler	3,002,168	0	3,002,168	0	208,617	2,793,551	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses ganados en financiamiento,	1,815,078	0	1,815,078	0	0	0	0	0	0	1,815,078	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total ingresos</b>	<b>44,787,477</b>	<b>(1,800,097)</b>	<b>46,587,574</b>	<b>0</b>	<b>34,698,704</b>	<b>2,793,551</b>	<b>0</b>	<b>912,527</b>	<b>214,209</b>	<b>402,255</b>	<b>1,815,078</b>	<b>0</b>	<b>11,291</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,594,259</b>	<b>4,145,700</b>
Costo de las ventas:																	
Vivendas	20,958,826	(1,417,512)	22,376,338	0	20,958,826	0	0	801,048	214,209	402,255	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	1,577,852	0	1,577,852	0	1,577,852	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viveres y bebidas	4,310,980	0	4,310,980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,310,980
Equipos	388,089	(67,181)	455,270	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	455,270	0
Alquiler de equipos	403,969	(201,326)	605,295	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	605,295	0
Hotelería	1,015,559	0	1,015,559	0	907,967	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107,592
Productos agrícolas	53,682	(2,599)	56,281	0	0	0	0	0	0	0	0	56,281	0	0	0	0	0
Costos de las ventas	28,708,957	(1,688,618)	30,397,575	0	23,444,645	0	0	801,048	214,209	402,255	0	0	56,281	0	0	1,060,565	4,418,572
Costos de alquiler	971,971	0	971,971	0	0	971,971	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	680,611	0	680,611	0	0	0	0	0	0	680,611	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total costos</b>	<b>30,361,539</b>	<b>(1,688,618)</b>	<b>32,050,157</b>	<b>0</b>	<b>23,444,645</b>	<b>971,971</b>	<b>0</b>	<b>801,048</b>	<b>214,209</b>	<b>402,255</b>	<b>680,611</b>	<b>0</b>	<b>56,281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,060,565</b>	<b>4,418,572</b>
<b>Ganancia (pérdida) bruta en ventas</b>	<b>14,425,938</b>	<b>(111,479)</b>	<b>14,537,417</b>	<b>0</b>	<b>11,254,059</b>	<b>1,821,580</b>	<b>0</b>	<b>111,479</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,134,467</b>	<b>0</b>	<b>(44,990)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>533,694</b>	<b>-272,872</b>
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																	
Ingresos compañías afiliadas	0	(246,743)	246,743	0	246,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	166,568	0	166,568	23,308	69,063	2,262	0	51	0	(12)	88,836	0	0	0	0	(11,564)	(5,376)
<b>Total de otros ingresos</b>	<b>166,568</b>	<b>(246,743)</b>	<b>413,311</b>	<b>23,308</b>	<b>315,806</b>	<b>2,262</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>(12)</b>	<b>88,836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(11,564)</b>	<b>(5,376)</b>
Gastos generales y administrativos	12,546,150	(15,224)	12,581,374	27,866	9,091,175	303,637	0	111,479	0	0	674,996	0	44,634	0	0	657,524	1,650,063
Egresos compañías afiliadas	0	(342,998)	342,998	0	101,152	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	241,846
Utilidad en operaciones	2,046,356	0	2,046,356	(4,558)	2,377,538	1,520,205	0	51	0	(12)	548,307	0	(89,624)	0	0	(135,384)	(2,170,157)
Costos financieros, neto																	
Intereses ganados sobre depósitos a plazos fijos	768,880	0	768,880	768,880	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(805,065)	0	(805,065)	0	(585,654)	0	0	0	0	0	(281)	0	0	0	0	(191,925)	(27,205)
Intereses pagados sobre bonos	(913,972)	0	(913,972)	0	(551,055)	(235,283)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(27,088)	(100,546)
Amortización de costo de emisión de bonos	(80,115)	0	(80,115)	0	(75,731)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(4,384)
Dividendos ganados	1,908,962	(20,892)	1,929,854	1,921,579	0	0	0	0	0	0	8,275	0	0	0	0	0	0
<b>Total de costos financieros, neto</b>	<b>878,690</b>	<b>(20,892)</b>	<b>899,582</b>	<b>2,690,459</b>	<b>(1,212,440)</b>	<b>(235,283)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7,994</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(219,013)</b>	<b>(132,135)</b>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,925,046	(20,892)	2,945,938	2,685,901	1,165,098	1,284,922	0	51	0	(12)	556,301	0	(89,624)	0	0	(354,407)	(2,302,292)
Impuesto sobre la renta estimado	1,032,890	0	1,032,890	0	638,884	225,952	0	0	0	0	166,054	0	0	0	0	0	0
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>1,892,156</b>	<b>(20,892)</b>	<b>1,913,048</b>	<b>2,685,901</b>	<b>526,214</b>	<b>1,058,970</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>(12)</b>	<b>388,247</b>	<b>0</b>	<b>(89,624)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(354,407)</b>	<b>(2,302,292)</b>
Atribuible a:																	
Accionistas de la controladora	1,892,156	(20,892)	1,913,048	2,685,901	526,214	1,058,970	0	51	0	(12)	388,247	0	(89,624)	0	0	(354,407)	(2,302,292)
<b>Utilidad neta (pérdida)</b>	<b>1,892,156</b>	<b>(20,892)</b>	<b>1,913,048</b>	<b>2,685,901</b>	<b>526,214</b>	<b>1,058,970</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>(12)</b>	<b>388,247</b>	<b>0</b>	<b>(89,624)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(354,407)</b>	<b>(2,302,292)</b>
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	209,894,625	(1,572,176)	211,466,701	34,154,547	148,461,579	30,523,045	952,103	(16,113)	329,269	(17,692)	945,292	(23,880)	(1,084,078)	(90,805)	(2,703)	(2,059,684)	(603,979)
Dividendos declarados	(2,753,676)	20,892	(2,774,568)	(2,774,568)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	209,033,005	(1,572,176)	210,605,181	34,085,680	148,987,793	31,582,015	952,103	(16,062)	329,269	(17,904)	1,333,539	(23,880)	(1,173,702)	(90,805)	(2,703)	(2,414,091)	(2,906,271)

N

DKM

**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 30 de Septiembre de 2020, 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	Díc.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:

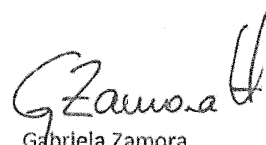
Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	Mar-21

- 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 28 de Octubre de 2020.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada



## 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 SANNON 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 30 de septiembre de 2020 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD 229,590.56.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto	Saldo Insoluto	Vencimiento
I	411,000.00	12,843.75	27-oct-20
K	2,000,000.00	10,000.00	13-abr-21
L	420,000.00	21,000.00	14-abr-21
M	846,000.00	52,875.00	27-abr-21
N	478,000.00	59,750.00	13-dic-21
O	2,200,000.00	666,666.82	14-mar-23
P	1,000,000.00	303,030.31	26-mar-23
Q	300,000.00	99,999.99	1-abr-23
R	400,000.00	133,333.38	2-may-23
S	1,500,000.00	727,272.65	22-sep-24
T	1,000,000.00	575,757.58	22-jun-25
U	500,000.00	296,875.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	962,500.00	31-mar-26
W	550,000.00	481,250.00	30-sep-27
X	500,000.00	437,500.00	30-sep-27
Y	500,000.00	437,500.00	30-sep-27
Z	722,000.00	699,437.50	30-jun-28
AA	1,300,000.00	1,259,375.00	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>18,027,000.00</b>	<b>9,236,966.98</b>	



6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 30 de septiembre de 2020 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

**7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados**

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	229,591	1%	A la vista	229,591
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,750,000	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>15,979,591</b>	<b>100%</b>		<b>12,229,591</b>

\*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	229,591	229,591
<b>Total de activos</b>	<b>229,591</b>	<b>229,591</b>

\*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.

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-dic-19	10,736,144.94	125%	13,420,181.18	15,304,131.94	143%
31-mar-20	10,238,376.75	125%	12,797,970.94	15,304,131.94	149%
30-jun-20	9,818,906.24	125%	12,273,632.80	15,304,360.00	156%

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**

Bonos emitidos y en circulación	B/. 9,326,966.98	
Cobertura requerida	<u>125%</u>	
Monto requerido en garantía	B/. 11,658,708.73	

Valor de Avaluo de los Activos	<u>15,979,591</u>	171%
Bonos emitidos y en circulación	9,326,966.98	

**Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio\***


Activos del Fideicomiso	<u>229,591</u>	2%
Bonos emitidos y en circulación	9,326,966.98	

\*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 11 de noviembre de 2020.

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



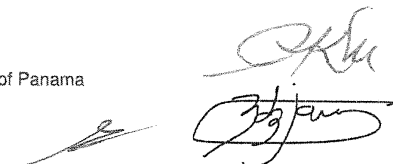
Dayra Y. Santana  
Firma Autorizada



**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, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 30 de septiembre de 2020:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a Nueve Millones Cuatrocientos Sesenta y Tres Mil Seiscientos Ochenta Dólares con 16/100 (US\$ 9,463,680.16) de la Serie A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L y N.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
  - A. Primera hipoteca y anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de bienes inmuebles en 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; (vii) Escritura Pública 10,775 de 22 de junio de 2018 inscrita al folio 29983; y, (viii) Escritura Pública 20,014 de 12 de noviembre de 2018 inscrita al folio 238538
  - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes 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 239%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 231%, 251% y 275%.
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 diecinueve (19) de octubre de dos mil veinte (2020).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Néstor Broce".

Néstor Broce  
Firma Autorizada

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read "Marjelen García Maritano".

Marjelen García Maritano  
Firma Autorizada

A handwritten signature in black ink, appearing to read "García".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "García".



CERTIFICACIÓN  
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, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 30 de septiembre de 2020:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a Veinticuatro Millones Trescientos Veintiséis Mil Ochocientos Cuarenta y Dos Dólares con 39/100 (US\$ 24,326,842.39) de las Series A, B, C, D, F, G, H, I y J.
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 una finca 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.
  - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes 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. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 142% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 269%, 210% y 181%.
6. 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 diecinueve (19) de octubre de dos mil veinte (2020).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Néstor Broce".

Néstor Broce  
Firma Autorizada

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marielena García Maritano".

Marielena García Maritano  
Firma Autorizada

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. J. J.".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. J. J.".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. J. J.".