

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 2019

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

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

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

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

DIRECCION DEL CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: E-Mail: vespinos@unesa.com
WEB SITE: 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. La cuarta actividad en importancia es la de venta y alquiler de equipo pesado y liviano bajo COAMCO.

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 2019, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 2.22 (activo circulante/ pasivo circulante), superior al 30 de junio que era de 2.07, y a la que teníamos al 31 de diciembre de 2018, que era de 2.12. Al cierre de septiembre de 2019 el capital de Trabajo sumaba

B/. 99,123,715, superior al del 30 de junio que era de B./ 81,156,877, y al del 31 de diciembre de 2018 que era de B/. 76,625,489. Durante el tercer trimestre del año 2019 el índice de liquidez se mantuvo muy positivo, reflejando que la empresa tiene amplia capacidad para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

Al 30 de septiembre 2019 el total del Activo Circulante era de B/. 180,141,500, representando un incremento de B/. 23,475,216 sobre el trimestre anterior que era de B/. 156,666,284, y de B/. 35,137,783, sobre el saldo al del 31 de diciembre de 2018, que sumaba B/. 145,003,717. El nivel del activo circulante se ha mantenido muy positivo.

Nuestros activos corrientes se afectan principalmente por el efectivo; los depósitos a plazo fijo; el valor de los inventarios de viviendas terminadas, y las construcciones en proceso. Al 30 de septiembre 2019 el monto del efectivo y los depósitos a plazo era de B/. 37,598,245, superiores a los del trimestre anterior que sumaron B/. 26,122,445, y a los B/. 25,890,573 que teníamos al 31 de diciembre de 2018. Es importante mencionar que el efectivo aumentó durante el tercer trimestre, resultado de la venta de las acciones que manteníamos en Grupo Centenario de Inversiones, S.A. (Banco Panamá) lo cual representó un ingreso extraordinario de \$ 13,825,279.

El valor de las unidades de viviendas terminadas y en proceso de construcción al 30 de septiembre de 2019 ascendieron a la suma de B/. 113,973,654, mayores que los del trimestre anterior que fueron B/. 108,094,880, y a los del 31 de diciembre de 2018 que eran de B/. 93,090,714.

Desglosando en detalle tenemos que el valor de las construcciones en proceso al 30 de septiembre 2019 era de B/. 85,452,991, comparado con el trimestre anterior que sumaban B/. 83,022,950, y las del 31 de diciembre que ascendían a B/. 65,608,422. Las viviendas terminadas en inventario al 30 de septiembre de 2019 tenían un valor de B/. 28,520,663, comparadas con las del trimestre anterior que sumaban B/. 25,071,930, y las que teníamos al 31 de diciembre de 2018 que eran B/. 27,482,372.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 30 de septiembre de 2019 sumaban B/. 12,740,675, y corresponden en su gran mayoría a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Luego que se entregan las viviendas, y se firman las escrituras de compra-venta requeridas, estas se presentan al Registro Público. Luego de inscritas las escrituras, se envían a los bancos correspondientes para el pago de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago es muy rápido, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar a clientes. Al 30 de junio de 2019 el saldo de las cuentas por cobrar sumaba B/. 8,490,144, y al 31 de diciembre de 2018 era de B/. 13,093,116. El movimiento de esta cuenta refleja el volumen de las viviendas entregadas, que durante el tercer trimestre de 2019 aumentó.

El total del Pasivo Corriente al 30 de septiembre de era de B/. 81,017,785, mayor al del 30 de junio 2019 que sumaba B/. 75,509,407, y al del 31 de diciembre de 2018, que fue de B/. 68,378,228. Este incremento en el Pasivo Corriente resulta por el aumento en los préstamos que se contrataron para financiar las construcciones en proceso, que aumentaron en B/. 19,884,569, durante el tercer trimestre.

Al 30 de septiembre de 2019 el total de los préstamos; obligaciones bancarias; y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/. 59,601,334, reflejando un incremento de B/. 3,155,662, sobre el saldo de B/. 56,445,672 adeudado al 31 de junio de 2019. Al 31 de diciembre de 2018 el total de esta deuda era de B/. 48,605,354. Este aumento en la deuda corriente refleja, el incremento en el volumen de las construcciones durante el tercer trimestre de 2019.

El saldo de las cuentas por pagar a los proveedores al 30 de septiembre 2019 era de B/. 5,428,523, comparado con el saldo al 30 de junio 2019, que sumaba B/. 3,779,698 y a lo adeudado al 31 de diciembre de 2018, que era de B/. 4,149,480. La empresa mantiene como política darles

cumplimiento a sus compromisos en los términos pactados, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

Los índices de liquidez del Grupo UNESA continúan siendo muy positivos al 30 de septiembre de 2019, y no prevemos situaciones adversas, a corto o mediano plazo, que pudieran afectarlos en forma importante.

B. Recursos de Capital

Al 30 de septiembre de 2019 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 317,667,796, reflejando un incremento sobre lo reportado al 30 de junio que sumó B/. 311,465,992, y al 31 de diciembre de 2018 que era de B/. 307,288,473. El aumento en el valor del patrimonio de los accionistas durante el tercer trimestre de 2019, se debe a las utilidades netas obtenidas, menos los dividendos pagados a los accionistas, y la variación en las ganancias no realizadas sobre las inversiones durante ese periodo.

El valor total de los activos al 30 de septiembre 2019, sumaba B/. 456,918,946, representando un incremento de B/. 10,903,879 (2.44%), comparado con el del 30 de junio que era de B/. 446.015,067. El total de los activos al diciembre de 2018, sumaban B/. 428,219,176. Este aumento durante el tercer trimestre 2019 obedece principalmente al incremento de en los niveles del efectivo, y depósitos, relacionado con la venta de la inversión que manteníamos en Grupo Centenario de Inversiones, S.A. (Banco Panamá).

Durante el tercer trimestre de 2019 no se han hecho nuevas inversiones en locales, o galeras para alquilar. Al 30 de septiembre del año 2019 el Efectivo y los Depósitos a Plazo se incrementaron en B/. 11,475,800, comparados con los del trimestre anterior, y crecieron en B/. 11,707,672 sobre los que teníamos al 31 de diciembre 2018. Las cuentas por cobrar se incrementaron en B/. 7,002,097 al 30 de septiembre comparadas con las del trimestre anterior, y fueron B/. 3,940, 621 mayores a las que teníamos al 31 de diciembre. El valor de los inmuebles mobiliarios y equipos se redujeron en B/. 683,687 al 30 de septiembre 2019, al comparados con los del trimestre anterior, y fueron B/. 2,548,254 menores a lo que teníamos al 31 de diciembre del año anterior. Esta disminución se produce por la depreciación de los activos. El valor de los inventarios al 30 de septiembre 2019 era de B/. 122,098,750, representando un incremento de B/. 5,333,305 sobre el saldo que teníamos al 30 de junio, y de B/. 19,757,029 sobre los del 31 de diciembre 2018. El aumento en los inventarios es el resultado del incremento en el volumen de construcciones que estamos desarrollando.

El total de los pasivos al 30 de septiembre de 2019 sumaron B/. 139,241,150, representando un incremento de B/. 4,692,075 (3.49%) comparado con lo reportado al 30 de junio, que fue de B/. 134,549,073, y superiores en B/. 18,310,447 (15.14%) al cierre de diciembre 2018 que eran de B/. 120,930,703. Los pasivos netos aumentaron durante el tercer trimestre impulsados por el incremento en los préstamos por pagar, requeridos para financiar el desarrollo de las actividades que realiza el Grupo.

Al 30 de septiembre 2019 el total de las cuentas por pagar sumaba B/. 10,535,941, reflejando un incremento de B/. 1,943,296 (22.62%) sobre lo adeudado al 30 de junio que era de B/. 8,592,645, y B/. 1,658,322 (18.58%) más alto que el saldo por pagar al 31 de diciembre que sumaba B/. 8,877,619. El incremento en los saldos de las cuentas por pagar resulta por el aumento de las construcciones en proceso.

El saldo de los arrendamientos financieros, que era de B/. 3,890,270 al 31 de diciembre 2018, y de B/. 3,030,865 al 30 de junio 2019, se redujo a B/. 2,854,795 para el 30 de septiembre, reflejando el pago de las mensualidades acordadas y que no se han adquirido nuevos equipos

Los montos de los Bonos por pagar al 30 de septiembre 2019 sumaron B/. 40,211,626, reflejando una reducción de B/. 3,392,312 (7.78%), comparado con lo adeudado al 30 de junio que era de B/. 43,603,983, y una disminución de B/. 8,866,993 (18.07%) del saldo pendiente al 31 de diciembre de 2018 que ascendía a B/. 49,078,619. Esta disminución confirma que durante este año no se han realizado inversiones en compra de terrenos, u otros activos fijos, que se financian a largo plazo.

Al 30 de septiembre de 2019, el total de los préstamos por pagar sumaban B/. 69,849,715, reflejando un incremento de B/. 6,049,844 (9.482%) sobre lo que teníamos pendiente al 30 de junio, que era B/. 63,799,871, y B/. 19,301,532 (38.184%) más alto que el saldo adeudado al 31 de diciembre de 2018 que sumaba B. 50,548,183. Este incremento se utilizó principalmente para financiar las construcciones que teníamos en proceso.

La porción del pasivo correspondiente a la deuda financiera a corto y largo plazo representó el 79.07% del total del pasivo al 30 de septiembre, muy similar al 30 de junio que era el 80.12%; y menor al 31 de diciembre de 2018 que representaba el 82.38%.

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

Al 30 de septiembre 2019 teníamos suficientes facilidades de crédito disponibles para financiar el desarrollo de nuestras actividades proyectadas a corto y mediano plazo. Además, no prevemos ninguna situación que afecte, de manera adversa, la disponibilidad de fondos en el sistema bancario, ni la liquidez del mercado de valores.

La razón deuda/patrimonio al 30 de septiembre era de 43.83%. muy similar al 30 de junio que era 43.20%, y mayor a la que reflejamos al 31 de diciembre 2018, que era 39.35%. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera de UNESA, que es conservadora.

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

C. Resultado de las Operaciones

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el tercer trimestre del año 2019 sumaron B/. 36,178,610, lo cual representó un incremento de 27.72%, al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 28,325,983. Los ingresos trimestrales fluctúan durante el año dependiendo de los resultados de las diferentes unidades de negocios, algunas de las cuales tienen ciclos operativos diferentes. Estas operaciones fueron afectadas por el entorno económico del país, que ha reflejado un crecimiento muy lento durante el año 2019, lo cual influye en la demanda.

Durante el tercer trimestre los ingresos por venta de Viviendas; Restaurantes; alquiler y venta de Equipos; Hoteles; y Financiamientos, aumentaron. En el caso de los locales comerciales los ingresos del tercer trimestre disminuyeron, y en la Zona Procesadora se mantuvieron muy similares, comparados con los del segundo trimestre.

Las utilidades netas correspondientes tercer trimestre del año 2019 sumaron B/. 5,814,099 lo cual representó un incremento de 144.85%, al compararlas con las del trimestre anterior, que fueron de B/. 2,382,517. Durante el tercer trimestre del año 2019 la unidad de Vivienda fue la que mayor

contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por los Restaurantes; la Zona Procesadora; Financiamientos; Locales Comerciales; y alquiler y venta de Equipos. Los Hoteles reflejaron pérdidas durante el tercer trimestre de 2019

Durante el tercer trimestre de 2019 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 16.19% de los ingresos totales, superior al trimestre anterior que fueron el 8.41%. 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. En el caso del tercer trimestre el margen mejoró por el incremento en los ingresos, a pesar de las pérdidas reflejadas en los Hoteles.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al tercer trimestre del año 2019 ascendieron a B/. 27,394,476, lo cual representó un incremento de 34.98% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 20,294,702. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente son entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Este ciclo puede variar en la medida que se atrase la construcción, y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos, planos, y actas requeridos por las instituciones públicas nacionales y municipales. Las viviendas se reflejan como ventas cuando efectivamente se entregan al cliente, lo cual no ocurre en muchos casos cuando la casa se termina, sino cuando se obtienen los permisos de ocupación. Los trámites para lograr la obtención de todas las autorizaciones y permisos requeridos para entregar las viviendas, en ocasiones son lentos, por lo que las ventas de viviendas que estamos reflejando ya necesariamente no corresponden necesariamente al ciclo normal de la construcción.

La venta de viviendas representó el 75.72% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2019.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el tercer trimestre de 2019, ascendieron a B/. 5,552,377, lo cual representó un aumento de 106.53% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 2,688,355. El margen de utilidad neta durante el tercer trimestre del año 2019 fue de 20.27%, superior al del trimestre anterior que fue de 13.25%. El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones, y por la composición de los valores de las viviendas que se entregan durante el trimestre. La actividad de viviendas tiene gastos fijos altos, por lo que las diferencias entre las ventas y utilidades, no son proporcionales. En la medida que se reducen las ventas de las viviendas, los márgenes de utilidad disminuyen en mayor proporción. Y en el caso contrario, en la medida que se incrementan los ingresos, las utilidades aumentan en mayor escala.

Durante el tercer trimestre del año 2019 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/. 5,552,377) representó el 95.50% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/. 5,814,099).

RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes, correspondientes al tercer trimestre del año 2019, ascendieron a la suma de B/. 4,210,873, reflejando un incremento de 4.30% sobre los del trimestre anterior, que sumaron B/. 4,037,179. Los ingresos del restaurante ubicado en Marbella se han ido

recuperando en la medida que los trabajos de remodelación en la calle Uruguay se han ido completando, lo cual ha permitido que muchos antiguos clientes regresen al restaurante. Además, durante el tercer trimestre se realizaron actividades promocionales con Bancos, que ofrecían descuentos por el uso de sus tarjetas de crédito en el pago de sus cuentas, lo cual impulsó las ventas de nuestros restaurantes a nivel nacional. Durante el tercer trimestre siete restaurantes reflejaron aumentos en ingresos, al compararlos con los del trimestre anterior. Mientras que solo uno, ubicado en el Centro Comercial Multiplaza, mantuvo sus ingresos similares.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 11.64% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2019.

Durante el tercer trimestre del año 2019 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/. 259,089, representando un incremento de 532.48%, comparado con el trimestre anterior que fue de B/. 40,964. Las utilidades del tercer trimestre se beneficiaron por el incremento en los ingresos, y por la reducción de algunos gastos no operativos.

Las utilidades de los restaurantes representaron el 4.46% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2019. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 6.15% de sus ingresos durante el tercer trimestre de 2019, superior al trimestre anterior que tuvo un margen de 1.015%.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el tercer trimestre del año 2019 fueron de B/. 1,545,315, lo cual representó un aumento de 10.864%, al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/. 1,393,885. Los ingresos de los hoteles dependen de la temporada turística, que para finales de año comienza a mejorar. Sin embargo, a nivel nacional los ingresos de los hoteles se mantienen todavía muy bajos, reflejando la situación del mercado turístico que se continúa contrayendo, afectando la ocupación y las tarifas de los hoteles.

La ocupación promedio de nuestro Hotel Radisson ubicado en Amador fue de 43% durante el tercer trimestre del 2019, representando un incremento de 3% al compararla con la del trimestre anterior que fue de 40%. La tarifa promedio para el tercer trimestre de 2019 fue de B/.69.62, menor a la del trimestre anterior que fue de B/. 72.72.

En el hotel Best Western, ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el tercer trimestre de 2019 fue del 56%, reflejando un incremento de 2% al compararla con la del trimestre anterior que fue de 54%. La tarifa promedio fue de B/. 65.15 para el tercer trimestre de 2019, inferior a la del trimestre anterior que fue de B/. 67.25.

En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el tercer trimestre 2019 fue de 36%, reflejando un aumento de 9% al compararla con la del trimestre anterior que fue de 27%. La tarifa promedio de ese hotel durante el tercer trimestre de 2019 fue de B/. 85.68, más baja que del trimestre anterior que fue de B/. 90.65. Es conveniente mencionar que la ocupación del hotel de Bocas del Toro es la que más varía dependiendo de la temporada turística. Los ingresos de los hoteles representaron el 4.27% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2019.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/. 1,033,783 durante el tercer trimestre del año 2019, lo cual reflejó una reducción 14.9% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/. 1,214,794. Durante el tercer trimestre de 2019 todos nuestros hoteles reflejaron pérdidas.

Las pérdidas de los hoteles representaron el 17.78 % de las utilidades netas del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2019. Durante el tercer trimestre del año 2019 la

actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 66.90%, menor al del trimestre anterior que fue de 87.15%.

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

ALQUILER Y VENTA DE EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos, correspondientes al tercer trimestre del año 2019 sumaron, B/. 1,296,822 lo cual reflejó un aumento de 53.04% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 847,373. Como resultado de la desaceleración que se ha dado en los últimos años en la actividad de la construcción, y por la reducción en los trabajos de infraestructuras públicas, COAMCO ha reducido su oferta de equipos para la venta y alquiler, concentrándose en aquellos que han mantenido su demanda. COAMCO también se está dedicando a la fabricación de productos, y al suministro de servicios, requeridos en la construcción de nuestros proyectos de viviendas. Durante el tercer trimestre tanto la venta como el alquiler de los equipos que promovemos, se incrementaron.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 3.58% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2019.

Durante el tercer trimestre del año 2019 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una ganancia de B/. 71,561, comparado con una pérdida de B/. 18,332 reflejada en el trimestre anterior. Las utilidades reportadas por la unidad de Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 1.23% de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre de 2019.

Durante el tercer trimestre de 2019 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen positivo de 5.52%, comparado con el trimestre anterior que tuvo un margen negativo de 2.16%.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses, y comisiones, en financiamientos otorgados durante el tercer trimestre del año 2019 fueron de B/. 611,409 reflejando un incremento de 1.96% comparados con los del trimestre anterior que sumaron B/. 599,628. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de los préstamos que se hacen trimestralmente, y las tasas de intereses y comisiones que se cobran.

Al 30 de septiembre 2019 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/. 25,270,858 lo cual refleja un incremento de 4.50% sobre el saldo del trimestre anterior, que era de B/. 24,183,659.

Durante los últimos doce meses el crecimiento de la cartera de préstamos ha sido del 14%, impulsado por las nuevas sucursales que se han abierto en el interior del país. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados, y por el monto de las cancelaciones que se realizan.

Al finalizar el tercer trimestre del año 2019, el 54.27% de la cartera correspondía a préstamos personales, y el 45.73% a créditos hipotecarios. La morosidad reflejada en la cartera total era del 4.83 % al 30 de septiembre 2019, un poquito más alta que la del trimestre anterior, que fue de 4.71%. Nuestro objetivo es mantener nuestro índice de morosidad por debajo de 5%, y para lograrlo hemos sido conservadores en el otorgamiento de nuestros créditos.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.69% de los ingresos totales del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2019.

Durante el tercer trimestre del año 2019 la actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/. 178,688, lo cual representó una disminución de 12.91% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/. 205,174.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al tercer trimestre del año 2019, representaron el 3.07% de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 29.23% de sus ingresos durante el tercer trimestre del año 2019, menor al trimestre anterior que fue del 34.22%.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al tercer trimestre del año 2019 sumaron B/. 352,953, muy similares al compararlos con los del trimestre anterior, que fueron de B/. 357,912. Los ingresos se afectan por variaciones en los cánones de arrendamiento que se cobran a los clientes, y por los niveles de ocupación de las galeras.

Actualmente tenemos 16 galeras, con 29 locales disponibles, que representan 21,991 metros cuadrados para alquilar. Al 30 de septiembre 2019 manteníamos una ocupación del 71.9%, y teníamos siete galeras desocupadas.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 0.976% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2019.

La utilidad neta realizada durante el tercer trimestre del año 2019 fue de B/. 212,749 similar a la del trimestre anterior que sumó B/. 214,993. Las utilidades de la Zona Procesadora se afectan principalmente por los niveles de ocupación de las galeras; las variaciones en los gastos de mantenimiento; reparaciones; y por los costos relacionados con el financiamiento de las galeras.

Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 3.66% de las ganancias totales del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2019. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 60.28% de sus ingresos del tercer trimestre, similares al trimestre anterior, que fueron del 60.07%.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al tercer trimestre del año 2019 sumaron B/. 757,051 lo cual significó una reducción de 3.62% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/. 785,522. Los ingresos de los Centros Comerciales reflejan el porcentaje de ocupación, y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. Durante los últimos cuatro trimestres la ocupación de nuestros locales comerciales ha disminuido, resultado de la desaceleración económica que afecta al país. El área total de locales que teníamos disponibles para alquilar al 30 de septiembre era de 42,854.43 metros cuadrados, y manteníamos un porcentaje de ocupación del 81.8%

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 2.09% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2019.

Durante el tercer trimestre del año 2019 la operación de nuestra unidad de Centros Comerciales reflejó una ganancia de B/. 114,323, lo cual representó una disminución de 34.74% al compararla con la del trimestre anterior que fue de B/. 175,176. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento de nuestros locales; por los costos financieros de las instalaciones; los gastos de mantenimiento; y las reparaciones.

Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 1.97% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2019. Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 15.10% de sus ingresos durante el tercer trimestre del año 2019, menores al trimestre anterior que representaron el 22.3% de los ingresos.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/19	30/06/19	31/03/19	31/12/18
Ventas de Viviendas	27,394,476	20,294,702	26,871,581	35,306,495
Ventas de Restaurantes	4,210,873	4,037,179	4,001,689	4,482,569
Alquiler y Venta de Equipos	1,296,822	847,373	1,103,908	1,127,476
Servicios de Hoteles	1,545,315	1,393,885	2,372,054	1,612,392
Alquiler de Locales Comerciales	757,051	785,522	822,179	832,431
Alquiler de Zona Procesadora	352,953	357,912	464,811	495,810
Intereses en Financiamientos	611,409	599,628	590,922	547,589

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/19	30/06/19	31/03/19	31/12/18
Viviendas	5,552,377	2,688,355	4,950,762	7,582,248
Restaurantes	259,089	40,964	55,406	120,506
Equipos	71,561	(18,332)	54,793	(158,322)
Hoteles	(1,033,783)	(1,214,794)	(465,329)	(1,170,366)
Locales Comerciales	114,323	175,176	147,666	106,530
Zona Procesadora	212,749	214,993	315,795	377,224
Financiamientos	178,688	205,174	191,393	148,000

D. Análisis de Perspectivas

El crecimiento económico durante el año 2019 ha sido bajo, afectado negativamente tanto por factores externos como internos. Al mes de julio 2019 el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) tuvo un crecimiento acumulado de 3.16%. La economía está siendo afectada por una reducción en el consumo interno, y una desaceleración en la demanda externa. Según informa el Banco Mundial el crecimiento económico ha venido disminuyendo a nivel internacional, lo cual reduce la demanda por nuestros productos y servicios. Se estima que el crecimiento mundial será de 3.2% este año, 0.4% menos que el año anterior. Comparando los resultados del año 2018 con los estimados para el año 2019, tenemos que el crecimiento de América Latina se reducirá de 1% a 0.6%; el de la Zona Euro disminuyó del 1.9% al 1.3%; y el de China de 6.6% a 6.2%. En el caso de los Estados Unidos el crecimiento se redujo de 2.9% a 2.6%. Esta desaceleración económica está afectando al comercio mundial de mercancías, que se estima crecerá en 1.2% durante el año 2019, 0.4% menos que el año anterior. La disminución en el comercio mundial afecta las operaciones del Canal de Panamá y las actividades portuarias.

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

En el caso de la economía panameña se proyecta que la demanda total crecerá en 0.6% durante el año 2019, lo cual se mantiene bajo. El consumo total aumentará en 1.2%; reflejando una disminución de 0.8% en el sector privado, y un incremento de 3.2% en el sector público. Se estima que para el año 2019 las inversiones en bienes de capital se incrementarán en 2.5%, mientras que las exportaciones de bienes y servicios disminuirán en 1.6%.

La recaudación acumulada del ITBMS se redujo en 2% al mes de agosto, reflejando una desaceleración en el consumo. La generación de energía eléctrica aumentó en 3.3% al mes de agosto.

La importación de bienes acumulada al mes de agosto aumentó en 0.5%. La exportación de bienes se redujo en 0.3% al mes de agosto.

En el caso del Sector Logístico, que es el que ha estado impulsando la economía, su crecimiento se ha desacelerado durante los primeros ocho meses del año 2019. Así tenemos que; el tránsito de naves por el Canal se incrementó en 0.5%; el monto del tonelaje se incrementó en 6.6%; los peajes se incrementaron en 4.5%; y el movimiento de Contenedores en los puertos subió en 2.1% al 31 de agosto. Además, la situación fiscal se ha estado deteriorando durante los primeros meses del año. El total de los ingresos tributarios disminuyeron en 2.2%, y los no tributarios se redujeron en 11.8% al mes de agosto 2019. Se esperaba una reactivación económica a partir del mes de junio con la instalación del nuevo gobierno, el cual anunció que cancelaría B/. 1,500, millones en deudas acumuladas a proveedores y contratistas. Para obtener los fondos requeridos el gobierno colocó exitosamente bonos B/. 2,000 millones en los mercados internacionales. Sin embargo, las disminuciones en las recaudaciones fiscales han obligado al gobierno a reducir el presupuesto del año 2020, afectando las inversiones públicas, y reduciendo el crecimiento proyectado, que ahora se estima será del 4%.

Para el año 2019 se estima que el Producto Interno Bruto tendrá un crecimiento real de 3.8%, muy similar al de 2018 que aumentó en 3.7%, pero menor al de años anteriores. Se proyecta que la inflación se reducirá en 0.3%, y que la tasa de desempleo subirá al 6.7%, superior a la de los últimos nueve años. A mediano plazo se estima que el PIB estará creciendo en 5.5%, de incrementarse la actividad turística, y por la implementación del mecanismo de Asociaciones Público Privadas (APP) que permitiría el desarrollo de nuevos proyectos financiados por la empresa privada, con la participación del Estado.

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

Al mes de agosto del año 2019, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en 16.5%. Al mes de julio los saldos de los depósitos internos del sistema bancario aumentaron en 6.6%, y el saldo de los préstamos internos se incrementaron en 2.0%. Desglosando el saldo de los préstamos tenemos que los de Comercio se redujeron en 1.5%, y los de Construcción aumentaron en 0.1%.

El 95.22 % de los ingresos del Grupo UNESA del tercer trimestre del año 2019 correspondieron a actividades relacionadas con la construcción y hospitalidad, por lo que vamos a revisar cuales son las perspectivas económicas que se están presentando para dichas actividades. Las unidades que desarrollan negocios relacionados con estos sectores corresponden a la venta de viviendas; alquiler y venta de equipos; restaurantes y hoteles.

Durante el año 2018 la construcción tuvo un crecimiento del 3.2%, impulsado por la inversión pública, mientras que la inversión del sector privado se redujo a la mitad. Se estima un crecimiento

lento para el año 2019, resultado de la difícil situación fiscal del gobierno que limita su capacidad de realizar inversiones importantes en obras de infraestructura; y que en el sector privado tenemos exceso de inventario de viviendas terminadas, oficinas, y locales comerciales. En la medida que se implemente la ley de las Asociaciones Públicas Privadas; se eleve el tope de la ley de intereses hasta viviendas con precios de hasta B/. 180,000; y se apruebe la ley de Leasing Inmobiliario propuesta, la actividad irá mejorando. Durante el primer trimestre de 2019 se estima que la construcción creció en 4.5%

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

Según informes de la Contraloría General de la República, el total de los permisos de construcción aprobados a nivel nacional, al mes de agosto del año 2019, sumaron 1,572,884 metros cuadrados, reflejando una disminución de 2.4% comparado con los del año anterior. Los permisos de construcción aprobados en la ciudad de Panamá al mes de agosto 2019, sumaron 810,330 metros cuadrados, lo cual representó una reducción de 14.1% al compararlo con los del año anterior. Para el resto del país los permisos de construcción aprobados correspondían a 762,554 metros cuadrados, lo cual representó un incremento de 14.2% comparados con los del año anterior. Para el mes de agosto 2019 la producción acumulada de concreto fue de 813,263 metros cúbicos, lo cual representó una reducción de 12.9%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de septiembre 2019 se habían producido 947.6 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando una disminución de 14.3% sobre lo producido a esa misma fecha del año anterior. Debemos resaltar que la producción de concreto, y cemento, reflejan el consumo de estos productos en las construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción indican las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro. Sin embargo, los índices que hemos presentado reflejan que la actividad de la construcción está disminuyendo. Las estadísticas presentadas indican que los volúmenes de obras que están en construcción se han reducido, y que las que se proyectan desarrollar en el futuro también son menores.

El sector de Hoteles y Restaurantes se redujo en 3.8% durante el año 2018, reflejando la disminución de visitantes a nuestro país. Al 31 de diciembre de 2018 entraron al país 2,368,000 turistas, lo cual reflejó una disminución del 5.8% comparado con el año anterior. Esta situación afectó aún más la ocupación promedio de los hoteles que se redujo a 42% a diciembre de 2018. Esta es la primera vez en 14 años que la ocupación promedio hotelera cerró un año por debajo del 45%.

La Autoridad de Turismo (ATP) no ha contado con una campaña continua de promoción internacional desde hace varios años, y es necesario negociar acuerdos puntuales con líneas aéreas de bajo costo para incrementar el número de asientos disponibles, además de reducir el costo de los pasajes. La gestión de promoción estará a cargo del Fondo de Promoción Turística Internacional

de Panamá. Su gerente, Liriola Pittí, señaló que a partir del mes de octubre se iniciará una campaña de publicidad internacional utilizando material ya existente en la ATP. También, se comenzará una campaña, junto a la aerolínea panameña Copa Airlines, para promover estancias en Panamá entre sus clientes que utilizan el “hub” de Tocumen. Se espera para el primer trimestre de 2020 haber lanzado la convocatoria internacional para contratar la nueva agencia que se encargará de la promoción externa. El mensaje de la campaña destacará los atractivos de la ciudad capital; el canal de Panamá; la naturaleza; aventura; etnias; historia; cultura; y sol y playa. Adicional a la campaña, el Fondo de Promoción Turística ejecutará acuerdos de promoción compartida con las aerolíneas Iberia, AirEuropa y Copa.

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

La Asociación Panameña de Operadores de Turismo (Apotur) reconoce que la situación actual de esa actividad es crítica, y que no se proyecta que mejore a corto plazo, estimándose que la ocupación promedio hotelera en la ciudad de Panamá pudiera continuar alrededor del 42%. Para lograr mantenerse operando con esos niveles de ocupación, los hoteles han tenido que reducir sus tarifas, servicios, y empleomanía

Al mes de julio de 2019 habían entrado al país 1,332,000 visitantes lo cual representó una reducción de 1.4%, comparado con igual fecha del año anterior. Recordemos que en el mes de enero se realizó en nuestro país la JMJ, y la visita del Papa Francisco, por lo que la llegada de visitantes aumentó en 17.7%. Sin embargo, a partir de ese mes la llegada de turistas al país se ha estado reduciendo. El gasto turístico acumulado se incrementó en 11.2% al 30 de julio.

En el mes de mayo 2019 la ocupación en los hoteles de primera en la Ciudad de Panamá se redujo en 0.1%, mientras que la ocupación en los hoteles de segunda disminuyó en 0.3%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones, con servicios completos de salones y otras amenidades.

Se espera que la llegada de visitantes se mejore a mediano plazo con la terminación del nuevo Centro de Convenciones; el Puerto de Crucero en Amador; y con el inicio de actividades del Fondo de Promoción Turística Internacional. Actualmente la mayoría de los turistas que nos visitan vienen de los Estados Unidos.

La desaceleración en el crecimiento económico, y la disminución en la cantidad de turistas que están llegando al país, también está afectando la actividad de los restaurantes. Además, la cantidad de robos que se han dado en algunos comercios y restaurantes, han creado una sensación de temor entre los huéspedes. Estas situaciones han reducido la cantidad de clientes que visitan los restaurantes y sus ventas les han bajado, afectando negativamente la rentabilidad de la actividad. Según informes de la Asociación de Restaurantes y Afines de Panamá (ARAP), las ventas de los restaurantes se mantienen muy bajas, y se estima que los resultados de 2019 serán similares a los

del año anterior. Para mantenerse operando, algunos establecimientos están reduciendo gastos y personal.

Según la asociación de Restaurantes de Panamá las ventas de los restaurantes se han reducido en un 40%. Debido a la disminución de visitantes en áreas turísticas como el Casco Antiguo, algunos restaurantes se han reubicado en otros sectores buscando mayor clientela. Muchos restaurantes para atraer clientela están ofreciendo menús especiales a precios muy reducidos, lo cual afecta su rentabilidad.

II PARTE INFORMES FINANCIEROS

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

III PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

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

V PARTE DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 27 de noviembre 2019.

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 2019

(Estados Financieros No Auditados)

SA

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

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

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

Anexo

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

OKM

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 de septiembre de 2019, que comprenden el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 30 de septiembre de 2019, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.


Roberto Kao M.

C.P.A. 1550

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

Estado consolidado de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2019

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2019</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2018</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,8	17,677,827	8,639,717
Depósitos a plazo fijo	7,8	19,920,418	17,250,856
Cuentas por cobrar:			
Clientes	29,30	12,740,675	13,093,116
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.4,553,539 (Diciembre 2018: B/.4,332,922)	29,30	7,001,554	6,583,206
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.5,186,575 (Diciembre 2018: B/.4,205,477)	29,30	8,540,932	7,064,679
Alquileres		296,345	475,368
Partes relacionadas	7	226,078	215,409
Varias		<u>4,263,176</u>	<u>1,670,628</u>
		33,068,760	29,102,406
Menos reserva para cuentas incobrables	30	<u>(1,700,157)</u>	<u>(1,674,424)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>31,368,603</u>	<u>27,427,982</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	20	28,520,663	27,482,372
Costos de construcción en proceso	9	85,452,991	65,608,422
Terrenos	17,18	4,864,183	4,497,465
Materiales, equipos y respuestos		2,630,205	4,083,305
Viveres y bebidas		225,176	245,536
Otros		<u>405,532</u>	<u>424,621</u>
Total de inventarios		<u>122,098,750</u>	<u>102,341,721</u>
Inversión en bonos y acciones	7,10	93,062,378	102,502,510
Inversión en asociada	11	180,566	1,097,481
Propiedades de inversión, neto	12	112,351,659	113,628,337
Equipos en arrendamiento, neto	13,21	852,142	1,344,099
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	14,17,18	45,139,327	47,687,581
Franquicias, neto de amortización acumulada	15	243,996	216,634
Activo-derecho de uso	5	7,032,658	0
Otros activos	16	6,990,622	6,082,258
Total de activos		<u><u>456,918,946</u></u>	<u><u>428,219,176</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2019</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2018</u>
Sobregiros bancarios		37,058	0
Préstamos por pagar	7,17	69,849,715	50,548,183
Cuentas por pagar:			
Proveedores	19	5,428,523	4,149,480
Otras	7	<u>5,107,418</u>	<u>4,728,139</u>
Total de cuentas por pagar		<u>10,535,941</u>	<u>8,877,619</u>
Gastos acumulados por pagar		3,558,608	3,388,202
Ingresos diferidos		138,930	108,153
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		171,098	166,939
Depósitos de clientes	20	4,582,047	4,850,527
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	21	2,854,795	3,890,270
Pasivo diferido de arrendamiento	5	7,060,250	0
Impuesto sobre la renta por pagar		241,082	22,191
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	7,18	40,295,200	49,233,381
Menos costos de emisión		<u>(83,574)</u>	<u>(154,762)</u>
Bonos por pagar, neto		<u>40,211,626</u>	<u>49,078,619</u>
Total del pasivo		<u>139,241,150</u>	<u>120,930,703</u>
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,153,412 en 2019 y 5,143,422 en 2018		12,814,874	12,814,874
Acciones comunes tipo "B" sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas y en circulación 480,000 en 2019 y 2018		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	23	(409,567)	(550,791)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Ganancia no realizada sobre inversiones	10	82,813,290	85,998,859
Utilidades no distribuidas		<u>207,521,405</u>	<u>194,087,737</u>
Total de patrimonio de la participación controladora		317,600,053	307,210,730
Participación no controladora		<u>77,743</u>	<u>77,743</u>
Total de patrimonio de los accionistas		<u>317,677,796</u>	<u>307,288,473</u>
Compromisos y contingencias	27		
Total de los pasivos y patrimonios		<u>456,918,946</u>	<u>428,219,176</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 2019

(Expresado en balboas)

	Nota	2019		2018	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	26	34,457,197	95,395,574	43,122,430	108,724,048
Ingresos por alquiler	26	1,110,004	3,540,428	1,290,233	3,800,175
Intereses ganados en financiamiento	26	611,409	1,801,959	570,969	1,689,860
Total de ingresos		36,178,610	100,737,961	44,983,632	114,214,083
Costo de las ventas	26	22,624,356	63,847,100	29,024,639	71,459,365
Costo de alquiler	26	520,250	1,450,615	473,760	1,446,059
Costos de actividades de financiamiento	26	325,792	894,518	263,911	815,673
Total de costos		23,470,398	66,192,233	29,762,310	73,721,097
Ganancia bruta en ventas		12,708,212	34,545,728	15,221,322	40,492,986
Otros ingresos (egresos) operacionales	24	169,383	575,979	237,666	839,171
Resultados de las actividades de operación		169,383	575,979	237,666	839,171
Gastos de ventas, generales y administrativos	7,22,23	6,421,951	19,551,882	6,751,848	19,707,819
Resultados de las actividades		6,455,644	15,569,825	8,707,140	21,624,338
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		200,936	502,240	100,473	278,549
Intereses pagados en financiamientos bancarios	7	(218,555)	(575,730)	(293,949)	(803,945)
Intereses pagados sobre bonos	7,18	(330,053)	(1,019,213)	(362,538)	(1,082,134)
Amortización de costos de emisión de bonos		(73,085)	(210,301)	(75,870)	(227,905)
Dividendos ganados	7	678,932	1,977,503	611,044	1,732,278
Costos financieros, neto		258,175	674,499	(20,840)	(103,157)
Participación patrimonial en asociadas	11	(180,565)	(541,696)	0	(646,569)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		6,533,254	15,702,628	8,686,300	20,874,612
Impuesto sobre la renta, estimado	25	719,155	1,708,254	977,678	2,174,458
Utilidad neta		5,814,099	13,994,374	7,708,622	18,700,154
Atribuible a :					
Accionistas de la controladora		5,814,099	13,994,374	7,708,622	18,700,154
Total de utilidades del periodo		5,814,099	13,994,374	7,708,622	18,700,154
Utilidad neta por acción	32	1.03	2.48	1.37	3.33

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 2019

(Expresado en balboas)

<u>Atribuible a los propietarios del Grupo</u>									
<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes Tipo A</u>	<u>Acciones comunes Tipo B</u>	<u>Acciones en tesorería</u>	<u>Utilidades capitalizadas</u>	<u>Reserva de valor razonable</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total</u>	<u>Interés minoritario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2018	12,814,874	14,172,858	(653,801)	687,193	36,279,840	176,846,202	240,147,166	77,743	240,224,909
Utilidades integrales del periodo									
Utilidad neta - 2018	0	0	0	0	0	18,700,154	18,700,154	0	18,700,154
Total de utilidades integrales del periodo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18,700,154</u>	<u>18,700,154</u>	<u>0</u>	<u>18,700,154</u>
Contribuciones y distribuciones a los accionistas									
Disminución en acciones	0	0	0	0	(319,451)	0	(319,451)	0	(319,451)
Dividendos declarados 31	0	0	0	0	0	(7,154,859)	(7,154,859)	0	(7,154,859)
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(319,451)</u>	<u>(7,154,859)</u>	<u>(7,474,310)</u>	<u>0</u>	<u>(7,474,310)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2018	<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(653,801)</u>	<u>687,193</u>	<u>35,960,389</u>	<u>188,391,497</u>	<u>251,373,010</u>	<u>77,743</u>	<u>251,450,753</u>
Saldo al 1 de enero de 2019	12,814,874	14,172,858	(550,791)	687,193	85,998,859	194,087,737	307,210,730	77,743	307,288,473
Utilidades integrales del periodo									
Utilidad neta - 2019	0	0	0	0	0	13,994,374	13,994,374	0	13,994,374
Reclasifica de ganancia integral a utilidades no distribuidas	0	0	0	0	(7,269,737)	7,269,737	0	0	0
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	4,084,168	0	4,084,168	0	4,084,168
Total de utilidades integrales del periodo	<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>
Contribuciones y distribuciones a los accionistas									
Dividendos declarados 31	0	0	0	0	0	(7,830,443)	(7,830,443)	0	(7,830,443)
Reclasifica acciones en fideicomiso	0	0	145,960	0	0	0	145,960	0	145,960
Acciones en fideicomiso devueltas a UNESA	0	0	(4,736)	0	0	0	(4,736)	0	(4,736)
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>141,224</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(7,830,443)</u>	<u>(7,689,219)</u>	<u>0</u>	<u>(7,689,219)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2019	<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(409,567)</u>	<u>687,193</u>	<u>82,813,290</u>	<u>207,521,405</u>	<u>317,600,053</u>	<u>77,743</u>	<u>317,677,796</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

OKM

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 2019

(Expresado en Balboas)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad	13,994,374	18,700,154
Ajustes por:		
Provisión para préstamos incobrables	30 174,151	157,486
Provisión para obsolescencia de inventario	122,000	185,776
Depreciación	12,13,14 5,953,747	6,263,875
Amortización de franquicia	15 22,638	16,110
Amortización de costos de emisión de bonos	210,301	227,905
Costos financieros, netos	1,092,703	1,607,530
Gasto de impuesto sobre la renta	25 1,708,254	2,174,458
Dividendos ganados	(1,977,503)	(1,732,278)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(304,924)	(119,992)
Ganancia en inversiones, neto	(19,068)	(453,924)
Participación en resultado de asociadas	541,696	646,569
	<u>21,518,369</u>	<u>27,673,669</u>
Cambio en cuentas por cobrar	(491,415)	3,307,576
Cambio neto en préstamos personales e hipotecas	(1,894,601)	(828,666)
Cambio en inventarios	(16,564,852)	3,030,140
Cambio en otros activos y franquicias	(7,801,037)	602,291
Cambio en cuentas por pagar	2,033,542	(579,943)
Cambios en gastos e impuestos acumulados por pagar	105,358	274,512
Cambios en ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes	6,822,547	(133,211)
Efectivo generado por las actividades de operación	<u>3,727,911</u>	<u>33,346,368</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(1,538,124)	(2,143,498)
Intereses pagados	(4,327,282)	(4,935,038)
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de operación	<u>(2,137,495)</u>	<u>26,267,832</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Intereses recibidos	502,240	278,549
Dividendos recibidos	1,977,503	1,732,278
Cambio en depósitos a plazo fijo	(2,669,562)	(3,958,738)
Adquisición de propiedades de inversión	12 (30,381)	(1,033,639)
Adquisición de equipo en arrendamiento	13 (224,354)	0
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	14 (1,920,334)	(2,152,391)
Producto del la venta de equipo en arrendamiento	276,504	53,084
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo	54,000	76,232
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos	13,825,280	752,632
Pagos por adquisición de inversiones	(2,000,000)	(415,908)
Cambios en cuentas con partes relacionadas	(10,669)	159,631
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de inversión	<u>9,780,227</u>	<u>(4,508,270)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(44,608,288)	(53,566,696)
Producto de préstamos y valores comerciales rotativos	62,911,403	46,874,785
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	0	2,022,000
Pagos de costos de emisión de bonos	(139,113)	(166,508)
Bonos redimidos	(8,938,181)	(8,722,971)
Dividendos pagados	31 (7,830,443)	(7,154,859)
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento	<u>1,395,378</u>	<u>(20,714,249)</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	<u>9,038,110</u>	<u>1,045,313</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	8,639,717	8,306,121
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>17,677,827</u>	<u>9,351,434</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(1) Constitución y Operaciones

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

Grupo de compañías subsidiarias

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

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

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

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

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

El primer conjunto de estados financieros consolidados en los que se ha aplicado la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la NIIF 9 Instrumentos Financieros fue en el periodo 2018. Los cambios en políticas contables significativos se describen en la nota 5.

(b) *Base de presentación*

El Grupo presenta y clasifica todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez. El Grupo revela el importe esperado a recuperar o a liquidar después de su ciclo de operación normal para cada partida de activo o pasivo (ver nota 4).

El ciclo de operación del Grupo se detalla a continuación:

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

(c) *Bases de medición*

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

(d) *Moneda funcional y de presentación*

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

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

A. Juicios

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

- Nota 21 - Clasificación de los arrendamientos

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

- Nota 9 – Costos de construcción en proceso.
- Nota 14 – Vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo.
- Nota 30 (ii) - Reserva para posibles cuentas y préstamos de dudoso cobro.

(f) *Medición de los valores razonables*

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

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

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

La siguiente nota incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir valores razonables:

- Nota 12, Propiedades de inversión.

(3) Resumen de políticas de contables significativas

El Grupo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto por lo que se describe en la Nota 5.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(a) *Bases de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Participación no controladora

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

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

(iii) Inversiones contabilizadas bajo el método de la participación

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

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

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

(iv) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

(b) *Instrumentos financieros*

i. *Reconocimiento y medición inicial*

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

ii. Clasificación y medición posterior

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio: Política aplicable a partir del 1 de enero de 2017:

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados


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

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

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

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

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




Notas a los estados financieros consolidados

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

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, cambio el valor razonable y cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado a VRCORI bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a resultados.

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

Pasivos financieros

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

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

iv. Compensación

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

(c) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

(d) Préstamos y partidas por cobrar

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

(e) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

(f) Depósitos recibidos de clientes

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(g) *Capital en acciones y reserva*

(i) Capital en acciones

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

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

(ii) Reserva de valor razonable

La reserva de valor razonable incluye:

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

(h) *Inmuebles, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(iii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

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

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

(v) Construcción en proceso

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

(i) *Propiedades de inversión*

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(j) *Activo intangible*

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

(k) *Deterioro del valor*

(i) *Activos financieros no derivados*

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2017

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

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

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

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

Castigo

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

Activos financieros no derivados

Política aplicable antes del 1 de enero de 2017

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(ii) *Activos no financieros*

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

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

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

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

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

(m) *Inventarios*

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

(n) *Bonos por pagar*

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

(o) *Provisiones*

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

(p) *Dividendos*

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

(q) *Gastos*

(i) *Intereses por financiamiento*

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

(ii) *Gastos de arrendamiento operacional*

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

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

(r) *Impuesto sobre la renta*

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(i) Impuesto corriente

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

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

(ii) Impuesto diferido

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

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

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

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(s) *Información de segmento*

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

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

(t) *Utilidad neta por acción*

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


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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(5) Cambios en las políticas contables significativas

El Grupo ha aplicado inicialmente la NIIF 15 (ver A) y NIIF 9 (ver B) a partir del 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia a contar del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo. A partir del 1 de enero de 2019 el Grupo ha aplicado inicialmente la NIIF 16, que no tiene un impacto significativo en los resultados, pero sí en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

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

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

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

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

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

B. NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

Reconocimiento y Medición.

Como resultado de la adopción de la NIIF 9, el Grupo ha adoptado modificaciones consecuentes a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros que requieren que el deterioro del valor de los activos financieros se presente en una partida separada en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. Anteriormente, el enfoque

Notas a los estados financieros consolidados

del Grupo era incluir el deterioro de los deudores comerciales en en gastos generales y administrativos. Las pérdidas por deterioro de otros activos financieros se presentan bajo los "costos financieros", de manera similar a la presentación bajo la NIC 39, y no se presentan por separado en el estado de resultado del período debido a consideraciones relacionadas con la importancia relativa.

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

i. Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

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

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

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

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

ii. Deterioro de activos financieros

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

iii. Transición

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

- En consecuencia, se han re-expresado los períodos comparativos en relación con la aplicación retrospectiva de la clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan

Notas a los estados financieros consolidados

de la adopción de la NIIF 9 se reconocen en las ganancias acumuladas y la reserva de valor razonable al 1 de enero de 2017.

- Se han realizado las siguientes evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existían a la fecha de aplicación inicial.
 - La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.
 - La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros y pasivos financieros como medidos a VRGR.
 - La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociación como a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

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

C. NIIF 16 Arrendamientos para los Arrendatarios

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

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

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

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

A la fecha de presentación, el Grupo ha realizado la evaluación del impacto de esta norma y la ha registrado en los libros contables a partir del 1 de enero de 2019, no ha tenido un impacto significativo en los resultados y al 30 de septiembre de 2019 en el estado consolidado de situación financiera se presenta así:



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

Notas a los estados financieros consolidados

Activo-derecho de uso	Pasivo arrendamiento
7,032,658	7,060,250



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

Notas a los estados financieros consolidados

(6) Presentación de activos y pasivos

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

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

	Septiembre 30, 2019	Diciembre 31, 2018
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	17,677,827	8,639,717
Depósitos a plazo fijo	19,920,418	17,250,856
Cuentas por cobrar clientes	12,740,675	13,093,116
Cuentas por cobrar hipotecas	554,204	525,261
Cuentas por cobrar personales	1,449,628	1,294,952
Cuentas por cobrar alquileres	296,345	475,368
Cuentas por cobrar relacionadas	226,078	215,409
Cuentas por cobrar varias	4,263,176	1,670,628
Menos: reservas para cuentas incobrables	(1,700,157)	(1,674,424)
Unidades de viviendas terminadas	28,520,663	27,482,372
Costos de construcción en proceso	85,452,991	65,608,422
Terrenos	4,864,183	4,497,465
Materiales, equipos y respuestos	2,630,205	4,083,305
Inventario de víveres y bebidas	225,176	245,536
Otros inventarios	405,532	424,621
Activos-derecho de uso	640,595	0
Otros activos	1,973,961	1,171,113
Total activos corrientes	180,141,500	145,003,717
Pasivos corrientes		
Sobregiro bancarios	37,058	0
Préstamos por pagar	49,738,625	36,568,625
Valores emitidos por pagar	9,825,651	12,036,729
Menos costos de emisión	(83,574)	(154,762)
Cuentas por pagar proveedores	5,428,523	4,149,480
Otras cuentas por pagar	5,107,418	4,728,139
Gastos acumulados por pagar	3,558,608	3,388,202
Ingresos diferidos	138,930	108,153
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	171,098	166,939
Depósitos de clientes	4,582,047	4,850,527
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	1,663,665	2,514,005
Pasivo diferido de arrendamiento	608,654	0
Impuesto sobre la renta por pagar	241,082	22,191
Total pasivos corrientes	81,017,785	68,378,228

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>2019</u>	Diciembre 31, <u>2018</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar hipotecas	6,447,350	6,057,945
Cuentas por cobrar personales	7,091,304	5,769,727
Inversión en bonos y acciones	93,062,378	102,502,510
Inversiones en asociadas	180,566	1,097,481
Propiedades de inversión, neto	112,351,659	113,628,337
Equipos en arrendamiento, neto	852,142	1,344,099
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	45,139,327	47,687,581
Franquicia, neto de amortización	243,996	216,634
Activos-derecho de uso	6,392,063	0
Otros activos	<u>5,016,661</u>	<u>4,911,145</u>
Total activos no corrientes	<u><u>276,777,446</u></u>	<u><u>283,215,459</u></u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	20,111,090	13,979,558
Valores emitidos por pagar	30,469,549	37,196,652
Pasivo diferido de arrendamiento	6,451,596	0
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	<u>1,191,130</u>	<u>1,376,265</u>
Total pasivos no corrientes	<u><u>58,223,365</u></u>	<u><u>52,552,475</u></u>

(7) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	Septiembre 30, <u>2019</u>	Diciembre 31, <u>2018</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>3,989,071</u>	<u>5,352,634</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>66,657</u>
Depósitos a plazo fijo: Banco General, S. A.	<u>3,072,477</u>	<u>3,517,523</u>
Depósitos a plazo fijo: Banco Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>2,736,831</u>
Cuentas por cobrar:		
Guayacanes, S. A.	224,176	213,507
Otras	<u>1,902</u>	<u>1,902</u>
	<u><u>226,078</u></u>	<u><u>215,409</u></u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Cuentas por pagar:		
Agroganadera Río Caimito, S. A.	0	375,220
Guayacanes, S. A.	<u>1,179</u>	<u>1,179</u>
	<u>1,179</u>	<u>376,399</u>
Inversión en acciones:		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>86,255,633</u>	<u>83,750,933</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>14,173,177</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>22,035,303</u>	<u>14,193,738</u>
	Septiembre 30,	Septiembre 30,
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	<u>818,767</u>	<u>258,371</u>
Dividendos ganados: Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>1,714,155</u>	<u>1,596,747</u>

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

(8) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Septiembre 30,	Diciembre 31,
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	12,677,827	8,639,717
Depósitos a plazo (vencimientos originales Menores a tres meses)	<u>5,000,000</u>	<u>0</u>
	<u>17,677,827</u>	<u>8,639,717</u>

Al 30 de septiembre de 2019, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.19,920,418 (Diciembre 2018: B/.17,250,856).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(9) Costos de construcción en proceso

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

<u>Proyectos</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2019</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2018</u>
Ciudad del Lago	3,478,883	3,184,873
Vistas del Lago	0	1,444,491
Lago Emperador	7,051,205	8,173,454
Mallorca Park	1,972,312	1,713,111
Calas de Mayorca	3,690,504	717,359
Colinas del lago	412,836	0
Mirador del Lago	289,544	2,177,138
Castilla Real	6,647,287	2,002,666
Altos de Santa Rita	69,637	758,829
Santa Sofía	19,153,522	20,670,671
Altos de Santa Rita 2	691,322	0
Las Sábanas	19,426,187	9,506,238
Verdemar	67,052	4,840,738
Pradera Azul	1,153,138	1,046,308
Montebello	13,106,159	5,703,571
Puerta de Galicia	363,540	506,559
Puerto del Mar	855,711	875,867
Puerta de Capela	775,740	0
Puerta de Compostela	1,056,214	0
Puerta de Villalba	1,553,029	0
P H Vallejo	1,419,050	0
Otros proyectos	<u>2,220,119</u>	<u>2,286,549</u>
	<u>85,452,991</u>	<u>65,608,422</u>

(10) Inversión en bonos y acciones

La inversión en bonos y acciones se detalla como sigue:

(i) Inversiones en acciones a valor razonable

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

	Septiembre 30, <u>2019</u>	Diciembre 31, <u>2018</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	86,255,633	83,750,933
Corporación la Prensa, S. A.	259,218	259,218
BG Financial Group, Inc.	2,891,090	2,566,886
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	5,000
Grupo Melo, S. A.	411,180	465,935
Grupo Centenario de Inversiones, S. A.	0	14,173,177
Grupo APC	55,127	55,127
Panama Tourist Group, Inc.	8,498	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.	979,515	979,515
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>2,000,000</u>	<u>0</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>92,865,261</u>	<u>102,264,289</u>

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

	Septiembre 30, <u>2019</u>	Diciembre 31, <u>2018</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	72,527	96,702
Certificados de participación negociales	<u>124,590</u>	<u>141,519</u>
Total	<u>197,117</u>	<u>238,221</u>

Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	92,865,261	102,264,289
Total de Inversiones en bonos y acciones a valor razonable con cambios en resultados	<u>197,117</u>	<u>238,221</u>
	<u>93,062,378</u>	<u>102,502,510</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Inversión en asociada

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

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2019</u>	<u>Diciembre 31</u> <u>2018</u>
<u>Inversión en asociada:</u>		
Al inicio del año	1,097,481	2,155,920
Menos:		
Reclasificaciones ¹	(375,219)	(411,870)
Pérdida neta de la asociada	<u>(541,696)</u>	<u>(646,569)</u>
Al final del año	<u>180,566</u>	<u>1,097,481</u>

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

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

(12) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	<u>Septiembre 30, 2019</u>			<u>Diciembre 31, 2018</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>
Costo						
Al inicio del año	79,195,333	39,503,983	118,699,316	80,731,275	38,444,916	119,176,191
Adiciones	0	30,381	30,381	1,787,829	1,059,067	2,846,896
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	0
Reclasificación	<u>(591,315)</u>	<u>0</u>	<u>(591,315)</u>	<u>(3,323,771)</u>	<u>0</u>	<u>(3,323,771)</u>
Al final del año	<u>78,604,018</u>	<u>39,534,364</u>	<u>118,138,382</u>	<u>79,195,333</u>	<u>39,503,983</u>	<u>118,699,316</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	5,070,979	5,070,979	0	4,151,532	4,151,532
Gasto del año	0	710,427	710,427	0	919,447	919,447
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	0
Reclasificación	<u>0</u>	<u>5,317</u>	<u>5,317</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>5,786,723</u>	<u>5,786,723</u>	<u>0</u>	<u>5,070,979</u>	<u>5,070,979</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>78,604,018</u>	<u>33,747,641</u>	<u>112,351,659</u>	<u>79,195,333</u>	<u>34,433,004</u>	<u>113,628,337</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio.

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

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, personal técnico y evaluadores han determinado que, con base a los valores de mercado como referencia de dichos lotes y mejoras, al 31 de diciembre de 2018, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/.146,498,266.

(13) Equipo en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	Septiembre 30, <u>2019</u>	Diciembre 31, <u>2018</u>
Costo		
Al inicio del año	14,142,487	15,404,844
Adiciones	224,354	0
Ventas y descartes	(1,520,889)	(1,338,852)
Reclasificación	<u>112,664</u>	<u>76,495</u>
Al final del año	<u>12,958,616</u>	<u>14,142,487</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	12,798,388	12,793,285
Gasto del año	795,833	1,335,324
Ventas y descartes	(1,487,747)	(1,330,221)
Al final del año	<u>12,106,474</u>	<u>12,798,388</u>
Saldo neto	<u>852,142</u>	<u>1,344,099</u>

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 diciembre de 2018, el gasto de depreciación del equipo en arrendamiento fue cargado al rubro de costo de ventas en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(14) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de restaurante</u>	<u>Mobiliarios y otros</u>	<u>Total</u>
Costo							
Al 1 de enero de 2018	9,267,537	42,198,980	3,260,179	34,400,129	10,598,369	6,365,640	106,090,834
Adiciones	0	959,591	109,544	1,706,967	834,218	327,744	3,938,064
Ventas y descartes	0	0	0	(1,655,786)	(1,426)	(24,697)	(1,681,909)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>2,297,910</u>	<u>(3,307,353)</u>	<u>(2,419,713)</u>	<u>699,934</u>	<u>290,302</u>	<u>(2,438,920)</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>9,267,537</u>	<u>45,456,481</u>	<u>62,370</u>	<u>32,031,597</u>	<u>12,131,095</u>	<u>6,958,989</u>	<u>105,908,069</u>
Al 1 de enero de 2019	9,267,537	45,456,481	62,370	32,031,597	12,131,095	6,958,989	105,908,069
Adiciones	48,023.00	138,420	0	1,357,368	176,126	200,397	1,920,334
Ventas y descartes	0	(8,318)	0	(1,075,174)	(22,704)	(761)	(1,106,957)
Reclasificación	<u>2,185</u>	<u>5,317</u>	<u>0</u>	<u>(88,120)</u>	<u>1,645</u>	<u>0</u>	<u>(78,973)</u>
Al 30 de septiembre de 2019	<u>9,317,745</u>	<u>45,591,900</u>	<u>62,370</u>	<u>32,225,671</u>	<u>12,286,162</u>	<u>7,158,625</u>	<u>106,642,473</u>
Depreciación acumulada							
Al 1 de enero de 2018	0	13,851,040	0	27,468,541	8,796,255	5,539,672	55,655,508
Gasto del año	0	1,576,868	0	3,057,818	927,672	386,508	5,948,866
Ventas y descartes	0	0	0	(1,624,129)	(1,426)	(23,185)	(1,648,740)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(8,780)</u>	<u>0</u>	<u>(1,760,772)</u>	<u>15,804</u>	<u>18,602</u>	<u>(1,735,146)</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>0</u>	<u>15,419,128</u>	<u>0</u>	<u>27,141,458</u>	<u>9,738,305</u>	<u>5,921,597</u>	<u>58,220,488</u>
Al 1 de enero de 2019	0	15,419,128	0	27,141,458	9,738,305	5,921,597	58,220,488
Gasto del año	0	1,311,208	0	2,077,549	743,627	315,103	4,447,487
Ventas y descartes	0	(8,319)	0	(1,075,171)	(16,651)	(499)	(1,100,640)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>47,841</u>	<u>0</u>	<u>(88,120)</u>	<u>0</u>	<u>(23,910)</u>	<u>(64,189)</u>
Al 30 de septiembre de 2019	<u>0</u>	<u>16,769,858</u>	<u>0</u>	<u>28,055,716</u>	<u>10,465,281</u>	<u>6,212,291</u>	<u>61,503,146</u>
Valor neto en libros							
Al 1 de enero de 2018	<u>9,267,537</u>	<u>28,347,940</u>	<u>3,260,179</u>	<u>6,931,588</u>	<u>1,802,114</u>	<u>825,968</u>	<u>50,435,326</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>9,267,537</u>	<u>30,037,353</u>	<u>62,370</u>	<u>4,890,139</u>	<u>2,392,790</u>	<u>1,037,392</u>	<u>47,687,581</u>
Al 1 de enero de 2019	<u>9,267,537</u>	<u>30,037,353</u>	<u>62,370</u>	<u>4,890,139</u>	<u>2,392,790</u>	<u>1,037,392</u>	<u>47,687,581</u>
Al 30 de septiembre de 2019	<u>9,317,745</u>	<u>28,822,042</u>	<u>62,370</u>	<u>4,169,955</u>	<u>1,820,881</u>	<u>946,334</u>	<u>45,139,327</u>

Al 30 de septiembre de 2019, el gasto de depreciación por B/. 4,447,487 (Diciembre 2018: B/.5,948,866), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.2,805,184 (Diciembre 2018: B/.3,004,039) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.1,642,303 (Diciembre 2018: B/.2,944,827).

Véanse las garantías otorgadas en las notas 17.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(15) Franquicias, neto

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

	<u>Costo</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Valor neto en libros</u>
Saldo al 1 de enero de 2018	975,000	(815,405)	159,595
Adición	80,000	0	80,000
Amortización	<u>0</u>	<u>(22,961)</u>	<u>(22,961)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,055,000	(838,366)	216,634
Adición	50,000	0	50,000
Amortización	<u>0</u>	<u>(22,638)</u>	<u>(22,638)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2019	<u>1,105,000</u>	<u>(861,004)</u>	<u>243,996</u>

(16) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>Septiembre 30, 2019</u>	<u>Diciembre 31, 2018</u>
Impuestos pagados por adelantado	1,998,370	1,851,048
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,973,961	1,171,113
Depósitos en garantía	342,375	786,227
Acciones en fideicomiso	145,960	0
Fondo de cesantía	<u>2,529,956</u>	<u>2,273,870</u>
	<u>6,990,622</u>	<u>6,082,258</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(17) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	<u>Septiembre 30, 2019</u>			<u>Diciembre 31, 2018</u>		
	Vencimiento			Vencimiento		
	Vencimiento <u>de un año</u>	de más de un <u>año</u>	<u>Total</u>	Vencimiento <u>de un año</u>	de más de un <u>año</u>	<u>Total</u>
Préstamos comerciales						
Banco de América Central-Panamá	11,650,000	0	11,650,000	900,000	0	900,000
Banco Nacional	946,713	7,573,699	8,520,412	946,712	8,283,733	9,230,445
Banco General, S. A.	697,912	12,537,391	13,235,303	697,913	5,695,825	6,393,738
Banistmo, S. A.	<u>859,000</u>	<u>0</u>	<u>859,000</u>	<u>2,597,000</u>	<u>0</u>	<u>2,597,000</u>
Total préstamos comerciales	<u>14,153,625</u>	<u>20,111,090</u>	<u>34,264,715</u>	<u>5,141,625</u>	<u>13,979,558</u>	<u>19,121,183</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	15,685,000	0	15,685,000	14,427,000	0	14,427,000
Banco Aliado, S. A.	2,200,000	0	2,200,000	3,200,000	0	3,200,000
Banistmo, S. A.	2,900,000	0	2,900,000	0	0	0
Banesco	3,000,000	0	3,000,000	3,000,000	0	3,000,000
Banco General, S. A.	8,800,000	0	8,800,000	7,800,000	0	7,800,000
Banco de América Central-Panamá	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>35,585,000</u>	<u>0</u>	<u>35,585,000</u>	<u>31,427,000</u>	<u>0</u>	<u>31,427,000</u>
	<u>49,738,625</u>	<u>20,111,090</u>	<u>69,849,715</u>	<u>36,568,625</u>	<u>13,979,558</u>	<u>50,548,183</u>

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de crédito para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento leasing y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pago de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimiento en el año 2019 hasta 2028 (Diciembre 2018: Igual) e intereses anuales que fluctúan entre el 4% hasta 7.69% (Diciembre 2018: 4% hasta 6.12%).

Valores comerciales rotativos:

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(18) Bonos por Pagar

El Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2012, 2011, 2010, 2007, 2006. Estas se describen de la siguiente manera:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>Septiembre 30, 2019</u>	<u>Diciembre 31, 2018</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	15,890,271	18,193,842
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	3,888,888	4,722,222
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	10,572,036	12,749,733
<u>Emisión pública 2007 (Resolución CNV316-07)</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2019, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años.	Libor tres meses + 2.50%	40,000,000	812,175	3,248,700
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta dos años.	Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>9,131,830</u>	<u>10,318,884</u>
		<u>127,000,000</u>	<u>40,295,200</u>	<u>49,233,381</u>
Desglose: Vencimientos a un año			9,825,651	12,036,729
Vencimientos a más de un año			<u>30,469,549</u>	<u>37,196,652</u>
			<u>40,295,200</u>	<u>49,233,381</u>

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

Emisión 2012

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobreprecios 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 Fiaidores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal bien son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Radisson Hotel Panama, antes Canal Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.

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.

- (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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.

- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberán cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.

Emisión 2007

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos (en adelante el "Bono" o los "Bonos"). Los Bonos serán emitidos en uno o más macrotítulos o títulos globales, emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S. A. (LatinClear) para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear. Los Bonos Corporativos por la suma de Cuarenta Millones de balboas (B/.40,000,000) emitidos en una sola serie, serán emitidos paulatinamente según lo requiera el Emisor. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la fecha de oferta, es decir el 17 de diciembre de 2019. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos (2) años, posterior a la fecha de oferta. Los Bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a LIBOR tres (3) meses más un margen de 2.5%. Esta será revisable trimestralmente cada día de pago hasta la fecha de vencimiento de la emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Distribuidores Consolidados, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc, en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de ésta emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, una vez transcurridos tres (3) años a partir de la fecha de oferta, en cualquier día de pago con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, a un precio de 100% del valor nominal

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

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2006

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

(19) Cuentas por pagar a proveedores

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

	Septiembre 30,	Diciembre 31,
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Viviendas	4,089,127	2,671,978
Hotelería	239,698	308,141
Equipos	288,291	237,437
Restaurantes	643,445	767,084
Alquileres	165,252	163,217
Financiera	<u>2,710</u>	<u>1,623</u>
	<u>5,428,523</u>	<u>4,149,480</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(20) Unidades de vivienda terminadas

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

<u>Proyectos</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2019</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2018</u>
Montebello	3,211,628	0
Castilla 4	1,848,540	0
Mirador del Lago	2,679,239	1,605,711
Colinas del Lago	0	83,784
Lago Emperador	5,288,806	3,567,585
Marazul	0	37,789
Vistas del Lago	3,294,737	10,867,231
Palo Alto	0	54,898
Verona	196,092	908,254
Verdemar	7,258,570	4,851,226
Santa Sofía	<u>4,743,051</u>	<u>5,505,894</u>
	<u>28,520,663</u>	<u>27,482,372</u>

Al 30 de septiembre de 2019, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/. 4,582,047 (Diciembre 2018: B/. 4,850,527). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(21) Obligaciones bajo arrendamiento financiero

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

	<u>Septiembre 30, 2019</u>			<u>Diciembre 31, 2018</u>		
	<u>Equipo en</u> <u>arrendamiento,</u> <u>neto</u>	<u>Inmueble,</u> <u>mobiliario y</u> <u>equipo, neto</u>	<u>Total</u>	<u>Equipo en</u> <u>arrendamiento,</u> <u>neto</u>	<u>Inmueble,</u> <u>mobiliario y</u> <u>equipo, neto</u>	<u>Total</u>
Equipo pesado	2,287,272	3,626,482	5,913,754	4,500,394	9,318,760	13,819,154
Equipo rodante	0	437,750	437,750	0	747,351	747,351
Equipos menores	<u>0</u>	<u>157,973</u>	<u>157,973</u>	<u>0</u>	<u>130,946</u>	<u>130,946</u>
	2,287,272	4,222,205	6,509,477	4,500,394	10,197,057	14,697,451
Menos depreciación acumulada	<u>1,850,905</u>	<u>1,295,361</u>	<u>3,146,266</u>	<u>3,025,515</u>	<u>5,884,853</u>	<u>8,910,368</u>
	<u>436,367</u>	<u>2,926,844</u>	<u>3,363,211</u>	<u>1,474,879</u>	<u>4,312,204</u>	<u>5,787,083</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:

	Septiembre 30, <u>2019</u>	Diciembre 31, <u>2018</u>
Años terminados		
Menos de un año	539,267	2,649,956
Entre uno y dos años	1,574,313	1,151,485
Entre dos y tres años	712,486	289,429
Entre tres y cuatro	<u>214,559</u>	<u>0</u>
Sub-total	3,040,625	4,090,870
Menos cargos financieros	<u>(185,830)</u>	<u>(200,600)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>2,854,795</u>	<u>3,890,270</u>
Menos: porción corriente de la obligación bajo arrendamientos financieros	<u>1,663,665</u>	<u>2,514,005</u>
Obligaciones bajo arrendamientos financieros excluyendo la porción corriente	<u>1,191,130</u>	<u>1,376,265</u>

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

(22) Gastos de Ventas, Generales y Administrativos

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos de personal (nota 23)	6,413,512	6,509,079
Depreciación (nota 12,13 y 14)	2,352,730	2,196,928
Publicidad y promociones	1,365,751	1,283,046
Servicios públicos	1,098,791	1,110,268
Reparaciones y mantenimiento	1,358,975	1,479,755
Gastos bancarios	235,543	209,770
Alquileres	118,259	257,900
Gastos legales y notariales	871,185	1,208,449
Impuestos	1,830,090	1,469,937
Seguridad	629,614	552,769
Seguros	128,154	124,958
Servicios profesionales	1,037,039	1,147,610
Gastos de oficina	124,821	141,499

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

Notas a los estados financieros consolidados

Gastos de viaje y viáticos	240,350	216,708
Comisión de tarjetas	81,733	72,921
Cuotas y suscripciones	60,680	43,010
Donaciones	204,240	127,579
Atenciones y cortesías	61,921	62,352
Gastos de manejo	93,919	56,581
Decoraciones	59,598	11,774
Capacitación y entrenamiento	55,772	100,820
Combustible y lubricantes	81,164	93,996
Otras	<u>1,048,041</u>	<u>1,230,110</u>
	<u>19,551,882</u>	<u>19,707,819</u>

(23) Gastos de Personal

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Salarios	9,470,281	9,255,342
Décimo tercer mes	873,228	848,556
Vacaciones	937,351	914,624
Gastos de representación	462,691	452,083
Participación y otros incentivos	822,964	841,832
Comisiones	66,688	42,543
Seguro social	1,508,206	1,467,225
Prima de antigüedad	188,976	189,227
Seguro de vida y hospitalización	243,672	240,088
Otras	<u>1,044,864</u>	<u>900,469</u>
	<u>15,618,921</u>	<u>15,151,989</u>

Durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019 el Grupo mantenía 1,145 empleados permanentes (Septiembre 2018: 1,158).

Al 30 de septiembre de 2019, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,624,376 (Diciembre 2018: B/.1,531,234), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 30 de septiembre de 2019, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,529,956 (Diciembre 2018: B/.2,273,870) para estos propósitos.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Para el año periodo el 30 de septiembre de 2019, el gasto de personal por B/.15,618,921 (Septiembre 2018: B/.15,151,989) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.9,205,409 (Septiembre 2018: B/.8,642,910) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.6,413,512 (Septiembre 2018: B/.6,509,079).

Plan de Opción de Compra de Acciones

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

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantenía transferido a BG Trust, Inc. 10,325 de las acciones asignadas a los ejecutivos bajo el referido Plan y que se mantienen como acciones en tesorería que representa 38,962 acciones por un valor de B/.550,791, a fin de que las mismas sean custodiadas y posteriormente sean entregadas a los ejecutivos, cumplido el plazo antes señalado. Al 30 de junio de 2019, las acciones transferido a BG Trust, Inc. 10,325 de las acciones asignadas a los ejecutivos bajo el referido Plan se reclasificaron de acciones en tesorería a una cuenta de otros activos como acciones en fideicomiso, por lo que el monto de las acciones en tesorería al 30 de septiembre de 2019 representa 28,972 acciones por un valor de B/.409,577.

(24) Otros ingresos operacionales

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera:

	Septiembre 30, <u>2019</u>	Septiembre 30, <u>2018</u>
Otros ingresos	<u>575,979</u>	<u>839,171</u>
	<u>575,979</u>	<u>839,171</u>

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, los otros ingresos operacionales corresponden a ingresos propios de las operaciones y que se generan distintas a los demás ingresos. En el periodo 2018 se registraron ingresos por venta de acciones por el valor de B/. 422,246.

(25) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

Precio de Transferencia

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 30 de junio de 2019 y 2018, se determinó de conformidad con el

Notas a los estados financieros consolidados

método de tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

Las subsidiarias Caribbean Franchise Development Corp., Equipo Coamco, S. A. y Constructora San Lorenzo, S. A., Sanno Investors Ltd. y Hoteles del Caribe, S. A., solicitaron a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2018 según el método tradicional. Todas las solicitudes de no aplicación del CAIR para el periodo 2017 fueron aceptadas por la Dirección General de Ingresos con sus respectivas resoluciones con fechas de septiembre de 2018, por lo cual se concede autorización para determinar el impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional para el periodo 2017.

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

Otros impuestos

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

(26) Información por Segmentos

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

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

Segmento sobre el que debe informarse

Operaciones

Viviendas

Lo constituye el desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social y la venta de inmuebles comerciales.

Equipos

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

Hoteles

Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2019
(En miles de Balboas)

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		ZONA PROCESADORA		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ventas de bienes y servicios	74,561	87,913	12,250	12,997	3,248	2,580	5,311	5,197	0	0	0	0	0	0	26	37	95,396	108,724
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	2,365	2,395	1,176	1,405	0	0	0	0	3,540	3,800
Ingresos ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,802	1,690	0	0	1,802	1,690
Total ingresos	74,561	87,913	12,250	12,997	3,248	2,580	5,311	5,197	2,365	2,395	1,176	1,405	1,802	1,690	26	37	100,738	114,214
Costo de las ventas	50,364	57,372	10,203	10,719	1,205	1,256	1,990	2,026	0	0	0	0	0	0	85	87	63,847	71,459
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	1,071	1,088	380	358	0	0	0	0	1,451	1,446
Costo de actividad de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	895	720	0	0	895	720
Total costos	50,364	57,372	10,203	10,719	1,205	1,256	1,990	2,026	1,071	1,088	380	358	895	720	85	87	66,192	73,625
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	24,197	30,541	2,046	2,278	2,043	1,324	3,321	3,171	1,294	1,307	796	1,047	907	970	(59)	(50)	34,546	40,589
% de costo sobre ventas	68%	65%	83%	82%	37%	49%	37%	39%	45%	45%	32%	25%	50%	43%			66%	64%
Otros ingresos (egresos) operacionales	166	294	90	(8)	10	11	9	4	10	2	7	0	280	110	5	424	576	839
Gastos de vtas., generales y admivos.	6,982	6,682	1,393	1,557	1,449	1,576	5,085	5,115	286	296	59	53	461	511	78	80	15,791	15,870
Distribución de gastos corporativos	2,669	2,791	276	289	218	228	173	181	145	152	59	62	221	231	0	0	3,761	3,934
	9,650	9,473	1,669	1,846	1,667	1,804	5,258	5,296	431	448	118	114	681	742	78	80	19,552	19,804
Utilidad en operaciones	14,712	21,362	467	424	386	(469)	(1,928)	(2,120)	873	861	685	933	506	338	(132)	295	15,570	21,624
Costos de financiamiento, neto:																		
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	130	70	84	38	0	0	0	0	0	0	99	25	189	145	0	0	502	279
Intereses pagados en financiamientos	(132)	(372)	(148)	(191)	(234)	(228)	(786)	(740)	(256)	(304)	(39)	(50)	0	0	0	0	(1,595)	(1,886)
Amortización de costos de emisión de bonos	(208)	(225)	(0)	(0)	0	0	0	0	(1)	(1)	(1)	(1)	0	0	0	0	(210)	(228)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	1,971	1,732	1,978	1,732
Total de otros costos financieros, neto	(209)	(527)	(64)	(153)	(234)	(228)	(786)	(740)	(258)	(306)	59	(26)	195	145	1,971	1,732	674	(103)
Participación patrimonial en asociadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(542)	(647)	(542)	(647)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	14,503	20,835	403	271	152	(697)	(2,714)	(2,861)	616	556	744	907	702	483	1,297	1,380	15,703	20,875
Impuesto sobre la renta, estimado	1,312	1,887	48	36	44	0	0	0	179	163	0	0	126	89	0	0	1,708	2,174
Diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1,312	1,887	48	36	44	0	0	0	179	163	0	0	126	89	0	0	1,708	2,174
Utilidad neta	13,191	18,948	355	236	108	(697)	(2,714)	(2,861)	437	393	744	907	575	394	1,297	1,380	13,994	18,700

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		ZONA PROCESADORA		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Total activos	241,505	210,321	22,004	18,348	7,498	7,454	27,644	26,678	33,376	32,823	7,578	7,843	23,350	21,294	93,964	103,458	456,919	428,219
Total pasivos	88,518	75,697	8,311	5,607	8,587	9,058	24,607	20,758	6,056	6,757	938	1,396	2,201	1,271	23	387	139,241	120,931

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(27) Compromisos y contingencias

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

(28) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

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

(29) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(30) Gestión de riesgos financieros

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

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

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

Las cuentas por cobrar clientes se detallan de la siguiente manera:

	Septiembre 30, 2019	Diciembre 31, 2018
Clientes	12,740,675	13,093,116
Hipotecas	7,001,554	6,583,206
Préstamos personales	<u>8,540,932</u>	<u>7,064,679</u>
	<u>28,283,161</u>	<u>26,741,001</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	Septiembre 30, <u>2019</u>	Diciembre 31, <u>2018</u>
Viviendas	10,155,395	10,511,800
Financiera	15,542,486	13,647,885
Hotelería	352,225	481,202
Equipos	2,165,305	2,084,831
Otros	<u>67,750</u>	<u>15,283</u>
	<u>28,283,161</u>	<u>26,741,001</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas terminadas representan saldos provenientes de casas entregadas que cumplen con los requisitos establecidos en la Nota 5 (A), por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida que los bancos efectúan los desembolsos de los respectivos préstamos hipotecarios otorgados a sus clientes.

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

	Septiembre 30, <u>2019</u>	Diciembre 31, <u>2018</u>
Saldo al inicio del año	1,674,423	1,752,501
Provisión del año	174,151	170,504
Cargos contra la provisión	(148,935)	(248,581)
Ajustes	<u>518</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>1,700,157</u>	<u>1,674,424</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(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.

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

(31) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

Periodo terminado el 30 de septiembre:	septiembre 30,	Septiembre 30,
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
B/.1.39 por cada acción (2018: B/.1.27)	<u>7,830,443</u>	<u>7,154,859</u>

Al 30 de septiembre de 2019, el Grupo mantenía 5,633,412 acciones emitidas y en circulación (Septiembre 2018: 5,616,137). Los dividendos pagados al 30 de septiembre de 2019 fueron por B/.7,830,443 (Septiembre 2018: B/.7,154,859).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(32) Utilidad por acción

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

	Septiembre 30, <u>2019</u>	Septiembre 30, <u>2018</u>
Utilidad neta	13,994,374	18,700,154
Acciones en circulación	<u>5,633,412</u>	<u>5,616,137</u>
Utilidad básica por acción	<u>2.48</u>	<u>3.33</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Anexo 1

Al 30 de septiembre de 2019

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional	Sociedad	Inmobiliaria	Subsidiarias	Constructora	Distribuidores	Constructora	Inversiones	Vacation	Desarrollo	Servicios	Rosa Panama	Equipos	Caribbean
				de Empresas, S. A.	del Caribe, S. A. y Subsidiaria	Sucasa, S. A.	No Operativas	San Lorenzo S. A.	Consolidados S. A.	Corona, S. A.	Sucasa, S. A.	Panama Tours S. A.	Tierra Adentro, S. A.	Generales Sucasa, S. A.	Caribe, S. A.	Coamco S. A.	Franchise Development Corp
Efectivo y equivalente de efectivo	17,677,827		17,677,827	8,490,071	4,546,449	2,045,598	0	0	25,747	0	354,220	1,576	620,529	0	0	979,748	613,889
Depósito a plazo fijo	19,920,418		19,920,418	19,920,418	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																	
Clientes	12,740,675		12,740,675	0	10,475,933	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,165,305	99,437
Hipotecas	7,001,554		7,001,554	0	0	0	0	0	0	0	7,001,554	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	8,540,932		8,540,932	0	0	0	0	0	0	0	8,540,932	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(74,277,230)	74,277,230	15,611,630	42,899,936	1,806,045	1,302,779	238,479	531,067	206,467	7,895,379	114,883	596	763,017	21,424	1,183,083	1,702,445
Alquileres	296,345		296,345	0	0	296,345	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compañías relacionadas	226,078	0	226,078	1,902	224,126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Varios	4,263,176	(7,647,646)	11,910,822	10,032,550	1,656,243	7,445	14,245	6,667	8,212	740	106,007	0	0	259	0	7,897	70,557
Menos reserva para cuentas incobrables	33,068,760	(81,924,876)	114,993,636	25,646,082	55,256,238	2,109,835	1,317,024	245,146	539,279	207,207	23,543,872	114,883	596	763,276	21,424	3,356,285	1,872,489
	1,700,157	0	1,700,157	0	36,391	49,518	0	0	0	0	976,457	0	0	0	0	636,078	1,713
Total de cuentas por cobrar, neto	31,368,603	(81,924,876)	113,293,479	25,646,082	55,219,847	2,060,317	1,317,024	245,146	539,279	207,207	22,567,415	114,883	596	763,276	21,424	2,720,207	1,870,776
Inventarios:																	
Unidades de viviendas terminadas	28,520,663		28,520,663	0	28,520,663	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	85,452,991		85,452,991	0	84,359,203	1,093,788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	4,864,183	0	4,864,183	0	4,864,183	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	2,630,205		2,630,205	0	754,784	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,875,421	0
Viveres, bebidas y suministros	225,176		225,176	0	40,643	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	184,533
Otros	405,532		405,532	0	242,163	0	0	0	0	0	0	0	40,307	7,709	0	0	115,353
Total de inventarios	122,098,750	0	122,098,750	0	118,781,639	1,093,788	0	0	0	0	0	0	40,307	7,709	0	1,875,421	299,886
Inversiones en Bonos y acciones, neto	93,242,944	(5,777,737)	99,020,681	98,840,963	124,591	0	0	0	0	0	55,127	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	112,351,659		112,351,659	0	76,836,103	35,510,881	0	0	0	0	2,675	0	0	0	0	0	0
Equipo en arrendamiento, neto	852,142		852,142	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	852,142	0
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	106,637,156	(980,418)	107,617,574	0	74,004,949	521,653	0	0	0	0	910,529	0	212,923	43,926	0	5,429,024	26,494,570
Menos depreciación acumulada	61,497,829	(824,029)	62,321,858	0	46,849,556	242,560	0	0	0	0	668,512	0	170,906	43,926	0	3,559,190	10,787,208
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	45,139,327	(156,389)	45,295,716	0	27,155,393	279,093	0	0	0	0	242,017	0	42,017	0	0	1,869,834	15,707,362
Franquicias	243,996		243,996	0	46,111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197,885
Derecho de uso	7,032,658		7,032,658	0	2,823,133	0	0	0	0	0	682,734	0	0	0	0	0	3,526,791
Otros activos	6,990,622		6,990,622	482,204	4,093,675	222,964	1,980	61,864	2,200	33,310	252,655	5,704	18,412	538	1,123	384,009	1,429,984
Total de activos	456,918,946	(87,859,002)	544,777,948	153,379,738	289,628,941	41,212,641	1,319,004	307,010	567,226	240,517	24,156,843	122,163	721,861	771,523	22,547	8,681,361	23,646,573

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, Continuación

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 30 de septiembre de 2019

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Rosa Panama Caribe, S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp
Pasivos																	
Sobregiros bancarios	37,058		37,058	0	37,058	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos por pagar	69,849,715		69,849,715	0	69,849,715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar																	
Proveedores	5,428,523		5,428,523	0	4,308,629	165,252	0	0	0	0	2,710	0	498	0	0	288,291	663,143
Compañías afiliadas	0	(74,054,876)	74,054,876	8,552,128	9,646,139	9,861,765	184,945	23,780	124,971	103,489	19,479,112	136,011	544,378	858,562	5,489	9,241,926	15,292,181
Compañías relacionadas	1,179		1,179	0	0	1,179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras	5,106,239	0	5,106,239	12,930	3,539,066	41,808	0	20,479	10,593	6,564	1,151,474		6,306	0	0	8,676	308,343
Total de cuentas por pagar	10,535,941	(74,054,876)	84,590,817	8,565,058	17,493,834	10,070,004	184,945	44,259	135,564	110,053	20,633,296	136,011	551,182	858,562	5,489	9,538,893	16,263,667
Gastos acumulados por pagar	3,558,608	0	3,558,608	0	1,798,315	44,509	0	277,918	52,393	135,754	188,650	0	16,136	3,709	20,161	281,192	739,871
Ingresos diferidos	138,930		138,930	0	67,510	0	0	104	0	0	49,967	0	0	0	0	21,349	0
Dividendos por pagar	0	(7,870,001)	7,870,001	0	5,775,467	131,789	0	0	0	87	481,199	0	0	0	0	51,232	1,430,227
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	171,098		171,098	0	163,267	5,928	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,903	0
Depósitos de clientes	4,582,047		4,582,047	0	4,239,337	121,893	0	0	0	0	6,447	0	0	0	0	171,500	42,870
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	2,854,795		2,854,795	0	2,246,731	0	0	0	0	0	9,051	0	0	0	0	554,059	44,954
Pasivo dierido	7,060,250		7,060,250	0	2,830,596	0	0	0	0	0	685,972	0	0	0	0	0	3,543,682
Impuesto sobre la renta por pagar	241,082		241,082	0	0	90,607	0	0	0	0	105,353	0	0	0	0	44,122	0
Bonos por pagar	40,211,626		40,211,626	0	40,211,626	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total del pasivos	139,241,150	(81,924,877)	221,166,027	8,565,058	144,713,456	10,464,730	184,945	322,281	187,957	245,894	22,160,935	136,011	567,318	862,271	25,650	10,664,250	22,065,271
Participación no controladora																	
Acciones comunes	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio																	
Capital en acciones	26,987,732	(5,146,970)	32,134,702	26,643,903	911,818	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	2,183,069
Acciones en tesorería	(409,567)	0	(409,567)	(409,567)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades de las subsidiaria capitalizadas	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones	82,813,290		82,813,290	82,792,359	0	0	0	0	0	0	20,931	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	207,521,405	(1,596,104)	209,117,509	35,797,610	144,038,055	30,737,811	952,103	(15,271)	329,269	(15,377)	1,041,121	(23,848)	(1,045,457)	(90,748)	(3,103)	(1,982,889)	(601,767)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios	317,600,053	(6,011,868)	323,611,921	144,814,680	144,915,485	30,747,911	1,134,059	(15,271)	379,269	(5,377)	1,995,908	(13,848)	154,543	(90,748)	(3,103)	(1,982,889)	1,581,302
Total de pasivos y patrimonio	456,918,946	(87,859,002)	544,777,948	153,379,738	289,628,941	41,212,641	1,319,004	307,010	567,226	240,517	24,156,843	122,163	721,861	771,523	22,547	8,681,361	23,646,573

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el período terminado el 30 de septiembre de 2019

				Anexo 2												
			Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Rosa Panama Caribe, S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total													
Ventas de bienes y servicios	95,395,574	(7,111,736)	102,507,310	0	78,945,383	0	2,638,784	525,430	936,878	0	0	48,906	0	0	6,235,558	13,176,371
Ingresos por Alquiler	3,540,428		3,540,428	0	105,131	3,435,297	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses ganados en financiamiento,	1,801,959		1,801,959	0	0	0	0	0	0	1,801,959	0	0	0	0	0	0
Total ingresos	100,737,961	(7,111,736)	107,849,697	0	79,050,514	3,435,297	2,638,784	525,430	936,878	1,801,959	0	48,906	0	0	6,235,558	13,176,371
Costos de las ventas	63,847,100	(6,894,985)	70,742,085	0	52,141,231	0	2,422,033	525,430	936,878	0	0	107,904	0	0	4,192,165	10,416,444
Costos de alquiler	1,450,615		1,450,615	0	1,450,615	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	894,518		894,518	0	0	0	0	0	0	894,518	0	0	0	0	0	0
Total costos	66,192,233	(6,894,985)	73,087,218	0	52,141,231	1,450,615	2,422,033	525,430	936,878	894,518	0	107,904	0	0	4,192,165	10,416,444
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	34,545,728	(216,751)	34,762,479	0	26,909,283	1,984,682	216,751	0	0	907,441	0	(58,998)	0	0	2,043,393	2,759,927
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																
Ingresos compañías afiliadas	0	(443,570)	443,570	0	443,570	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	575,979	0	575,979	4,907	170,620	17,117	0	39	0	280,215	0	0	0	0	9,841	93,240
Total de otros ingresos	575,979	(443,570)	1,019,549	4,907	614,190	17,117	39	0	0	280,215	0	0	0	0	9,841	93,240
Gastos generales y administrativos	19,551,882	(14,718)	19,566,600	1,024,060	13,761,613	374,943	216,751	0	0	779,309	717	77,890	1,032	400	1,248,305	2,081,580
Egresos compañías afiliadas	0	(645,603)	645,603	0	182,420	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34,344	428,839
Utilidad en operaciones	15,569,825	0	15,569,825	(1,019,153)	13,579,440	1,626,856	39	0	0	408,347	(717)	(136,888)	(1,032)	(400)	770,585	342,748
Costos financieros, neto																
Intereses ganados sobre depósitos a plazos fijos	502,240		502,240	502,240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(575,730)		(575,730)	0	(345,134)	(861)	0	0	0	(505)	0	0	0	0	(198,974)	(30,256)
Intereses pagados sobre bonos	(1,019,213)		(1,019,213)	0	(574,330)	(294,594)	0	0	0	0	0	0	0	0	(35,213)	(115,076)
Amortización de costo de emisión de bonos	(210,301)		(210,301)	0	(207,773)	(2,144)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(384)
Dividendos ganados	1,977,503	(13,485,060)	15,462,563	15,456,085	0	0	0	0	0	6,478	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	674,499	(13,485,060)	14,159,559	15,958,325	(1,127,237)	(297,599)	0	0	0	5,973	0	0	0	0	(234,187)	(145,716)
Participación patrimonial	(541,696)		(541,696)	(541,696)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	15,702,628	(13,485,060)	29,187,688	14,397,476	12,452,203	1,329,257	39	0	0	414,320	(717)	(136,888)	(1,032)	(400)	536,398	197,032
Impuesto sobre la renta estimado	1,708,254		1,708,254	0	1,311,723	178,561	0	0	0	126,276	0	0	0	0	44,122	47,572
Utilidad (pérdida) neta	13,994,374	(13,485,060)	27,479,434	14,397,476	11,140,480	1,150,696	39	0	0	288,044	(717)	(136,888)	(1,032)	(400)	492,276	149,460
Atribuible a:																
Accionistas de la controladora	13,994,374	(13,485,060)	27,479,434	14,397,476	11,140,480	1,150,696	39	0	0	288,044	(717)	(136,888)	(1,032)	(400)	492,276	149,460
Utilidad neta (pérdida)	13,994,374	(13,485,060)	27,479,434	14,397,476	11,140,480	1,150,696	39	0	0	288,044	(717)	(136,888)	(1,032)	(400)	492,276	149,460
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	194,087,737	(1,596,104)	195,683,841	22,001,111	145,897,575	29,908,166	952,103	(15,310)	329,269	(15,377)	793,077	(23,131)	(908,569)	(89,716)	(2,475,165)	(667,489)
Utilidad en venta de acciones	7,269,737		7,269,737	7,269,737	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos declarados	(7,830,443)	13,485,060	(21,315,503)	(7,870,714)	(13,000,000)	(321,051)	0	0	0	(40,000)	0	0	0	0	0	(83,738)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	207,521,405	(1,596,104)	209,117,509	35,797,610	144,038,055	30,737,811	952,103	(15,271)	329,269	(15,377)	1,041,121	(23,846)	(1,045,457)	(90,748)	(3,103)	(1,982,889)

**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 2019, a saber:

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

No	Finca	Propietario	Ubicación	Valor Comercial	Avaluator	Fecha de Avalúo
1	230160	Hoteles del Caribe, S.A.	Hotel Country Inn & Suites de Amador	25,000,000.00	AIR Avalúos	09 Dic.17
				25,000,000.00		

- 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:

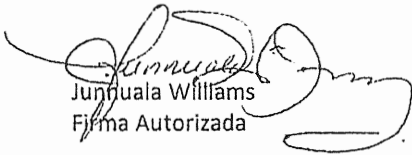
Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Límite de Responsabilidad
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	01-mar-20	B/.6,500,000.00

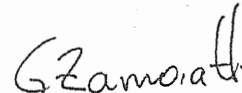
- c) La Emisión de los Bonos también están garantizadas por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiaadores: Unión Nacional De Empresas, S.A., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Constructora Corona, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., Caribbean Franchise Development, Corp., y por el Garante Hipotecario: Hoteles del 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 12 de noviembre de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Junhua Willams
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada



**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 6,934 de 31 de marzo de 2008 corregida mediante Escritura Pública No.9,172 de 29 de abril de 2008 inscrita en el Registro Público en la Ficha FID-1020, Documento No.1338524, (el "Fideicomiso"), por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de Septiembre de 2019, a saber:

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

No. Finca	Ubicación	Valor Comercial	Avaluador	Fecha de Avalúo
40,634	ESTACIONAMIENTOS PLAZA MALLORCA, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 4,000,000.00	AIR Avalúos	dic-17
53420 a 53430	PH PLAZA MALLORCA 2, Belisario Porras, San Miguelito, Panamá	\$ 5,550,000.00	AIR Avalúos	dic-17
	Total	\$ 9,550,000.00		
	Saldo emitido y en circulación	\$ 812,175.00		
	Cobertura actual	1,175.85%		

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

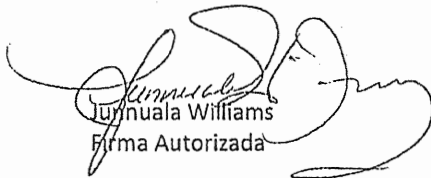
Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Límite de Responsabilidad
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	01-mar-20	US\$1,728,144.83

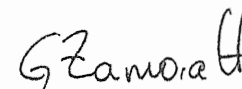
- c) La Emisión de los Bonos también está garantizada por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiaadores: Unión Nacional de Empresas, S.A., Constructora Corona, S.A., Hoteles del Caribe, S.A., y por los Garantes Hipotecarios: Caribbean Franchise Development, Corp., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., a favor del Fiduciario, para garantizar la efectiva y oportuna realización por parte de El Fideicomitente de los aportes que se ha obligado a efectuar a favor del Fiduciario.
7. El Prospecto Informativo de la emisión establece que el emisor deberá mantener en todo momento un valor total que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2019 dicha Cobertura de Garantía es de: 1,175.85%
8. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Dic-18	Mar-19	Jun-19
293.96%	391.95%	587.93%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 12 de noviembre de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Juynuala Williams
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 SANNO INVESTOR LTD, CARIBBEAN FRANCHISE DEVELOPMENT CORP E INMOBILIARIA SUCASA S.A. en calidad de garantes hipotecarios, y Banistmo S.A. como agente de pago, certifica que (todos los términos en mayúsculas que no aparezcan definidos en esta certificación tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso):

1. **Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
2. **Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
3. **Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.
4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 30 de septiembre de 2019 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD 228,700.23.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto	Saldo Insoluto	Vencimiento
G	200,000.00	18,750.00	12-Aug-20
H	700,000.00	65,625.00	16-ago-20
I	411,000.00	51,375.00	27-oct-20
K	2,000,000.00	300,000.00	13-abr-21
L	420,000.00	63,000.00	14-abr-21
M	846,000.00	158,625.00	27-abr-21
N	478,000.00	119,500.00	13-dic-21
O	2,200,000.00	933,333.46	14-mar-23
P	1,000,000.00	424,242.43	26-mar-23
Q	300,000.00	136,363.62	01-abr-23
R	400,000.00	181,818.22	02-may-23
S	1,500,000.00	909,090.85	22-sep-24
T	1,000,000.00	696,969.70	22-jun-25
U	500,000.00	363,636.32	30-jun-25
V	1,400,000.00	1,137,500.00	31-mar-26
W	550,000.00	550,000.00	30-sep-27
X	500,000.00	500,000.00	30-sep-27
Y	500,000.00	500,000.00	30-sep-27
Z	722,000.00	722,000.00	30-jun-28
AA	1,300,000.00	1,300,000.00	30-jun-28
	16,927,000.00	9,131,829.60	

Banistmo Investment Corporation S.A.
 Casa Matriz, Torre Banistmo, Calle 50, República de Panamá
 (507) 263-5855 / 263-5877
 www.banistmo.com

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 30 de septiembre de 2019 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 ⁽¹⁾	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	228,700	1%	A la vista	228,700
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 223204	Bodega No.54, Distrito San Miguelito, Provincia de Panamá	1,327,500	7%	Vencimiento de la obligación	12,000,000
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 223208	Bodega No.55, Distrito San Miguelito, Provincia de Panamá	1,575,000	9%	Vencimiento de la obligación	
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,075,000	83%	Vencimiento de la obligación	
Poliza de Seguro de Incendio ⁽²⁾	Certificado No.112 Cia Internacional de Seguros, S.A.		0%	01 - Abril - 2020	
		18,206,200	100%		12,228,700
<small>(1) Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD12,000,000</small>					
<small>(2) Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD16,360,000</small>					

*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
Activos		
Depósitos en banco	228,700	228,700
Total de activos	<u>228,700</u>	<u>228,700</u>

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

10. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye pagarés como bienes fideicomitados.

11. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye bienes fideicomitados en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.
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-18	10,318,883.58	125%	12,898,604.48	18,205,084.77	176%
31-mar-19	10,318,883.58	125%	12,898,604.48	18,205,084.77	176%
30-jun-19	9,923,198.92	125%	12,403,998.65	18,205,969.92	183%

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

Cobertura requerida de acuerdo al Prospecto

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

Cobertura Requerida en el Prospecto Informativo

Bonos emitidos y en circulación USD9,131,829.60

Cobertura requerida 125%
Monto requerido en garantía USD11,414,787.00

Valor de Avalúos de los Bienes 18,206,200.33 199%

Bonos emitidos y en circulación 9,131,829.60

Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio*

Activos del Fideicomiso 228,700.33 3%

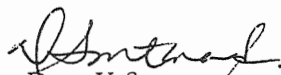
Bonos emitidos y en circulación 9,131,829.60


*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 10 de octubre de 2019.

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


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada


Vicente Gutiérrez
Firma Autorizada



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

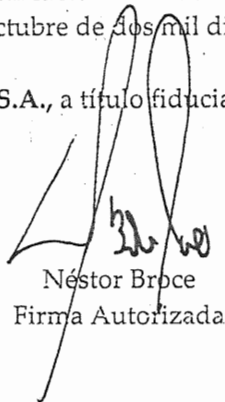
MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010; por este medio certifica que al 30 de septiembre de 2019:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Diez Millones Quinientos Setenta y Dos Mil Treinta y Seis Dólares con 02/100 (US\$ 10,572,036.02) de la Serie A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K y L (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
 - A. Primera Hipoteca y Anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de fincas a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de 30 fincas propiedad de la Emisora y sobre 4 fincas propiedad de Caribbean Franchise Development Corp., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante: (i) Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010, adicionada mediante Escritura Pública No. 27,234 de 21 de diciembre de 2010, ambas inscritas el 22 de diciembre de 2010, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1896648; (ii) Escritura Pública No. 1,065 de 18 de enero de 2011, inscrita el 14 de febrero de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1926312; (iii) Escritura Pública No.10,606 del 23 de mayo de 2011, inscrita el 4 de julio de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2001627; (iv) Escritura Pública No. 14,135 de 5 julio de 2011, adicionada mediante Escritura Pública No.17,281 del 8 de agosto de 2011, inscrita el 25 de agosto de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2033392; (v) Escritura Pública No. 23,573 de 2 de octubre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 24,708 del 11 de Octubre de 2012, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2283520 de la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá; (vi) Escritura Pública No. 25, 367 de 18 de septiembre de 2013 adicionada mediante Escrituras Públicas No. 26, 849 de 3 de octubre de 2013 y No. 28, 476 de 17 de octubre de 2013, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2492726; y, (vii) Escritura Pública 10,775 de 22 de junio de 2018 inscrita al folio 29983.
- MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorgó su consentimiento para cancelar el gravamen hipotecario y anticrético únicamente sobre las Fincas 239266, 239274 y 21729, según consta inscrito mediante escritura pública 16,751 de 25 de octubre de 2017, inscrita al Folio Real 239266, la escritura pública 11,444 de 3 de julio de 2018 inscrita al folio 239274 y la escritura pública 10,775 de 22 de junio de 2018 inscrita al Folio 29983, respectivamente.

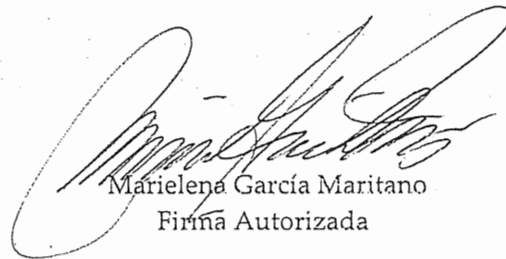
- MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorgó su consentimiento para cancelar el gravamen hipotecario y anticrético únicamente sobre la finca 238538 según consta inscrito mediante escritura pública 20,014 de 12 de noviembre de 2018 inscrita al folio 238538.
 - La sumatoria del valor de mercado de las fincas dadas en hipoteca cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
- B. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veintidós millones seiscientos noventa mil quinientos ochenta y cuatro dólares con 34/100 (US\$ 22,690,584.34).
 4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 214%.
 5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 31 de diciembre de 2018 fue de 177%, al 31 de marzo fue de 188% y al 30 de junio de 2019 fue de 200%.
 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 treinta (30) de octubre de dos mil diecinueve (2019).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce
Firma Autorizada



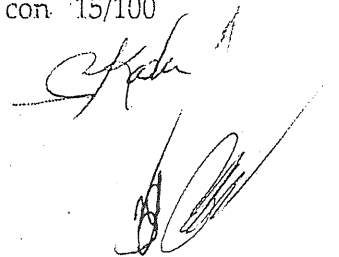
Marielena García Maritano
Firma Autorizada



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

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012; por este medio certifica que al 30 de septiembre de 2019:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a Trece Millones Ochocientos Noventa Mil Doscientos Setenta Dólares con 95/100 (US\$ 13,890,270.95) de las Series A, B, C, D y F (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
 - A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre doce (12) fincas de propiedad de Desarrollos Castilla S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública 602 de 26 de enero de 2015, inscrita el 12 de febrero de 2015 y la finca No. 455782 de propiedad de Inmobiliaria Sucasa, S.A., tal como consta inscrito en la escritura pública No. 5,368 de 29 de marzo de 2017, inscrita el 17 de mayo de 2017. El valor total de mercado de los bienes inmuebles es de Treinta y Cinco Millones Trescientos Treinta y Dos Mil Doscientos Dieciséis Dólares con 15/100 (US\$35,332,216.15).
Mediante y escritura pública No. 10,526 de 30 de junio de 2017, MMG Trust otorga consentimiento para que la finca 455782 sea traspasada a Inmobiliaria Sucasa S.A., en virtud del proceso de escisión con SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
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).



MMG TRUST S.A.

MMG Tower, 24th Floor

Avenida Paseo del Mar, Costa del Este

Panama City, Republic of Panama

P.O. Box 0823-01358 Plaza Concordia

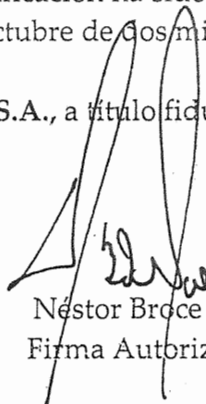
info@mmgtrust.com

www.mmgtrust.com

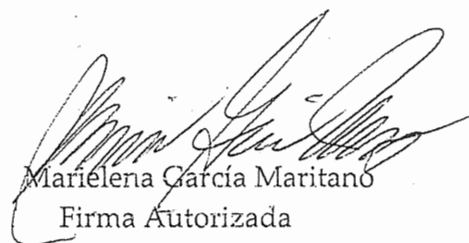
4. El monto total del patrimonio administrado cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
5. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 254%.
6. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 31 de diciembre de 2018 fue de 221%, al 31 de marzo fue de 232% y al 30 de junio de 2019 fue de 238%.
7. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día treinta (30) de octubre de dos mil diecinueve (2019).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce
Firma Autorizada.



Marielena García Maritano
Firma Autorizada

