

SMU 29MAR'18AM11:19

CONS: 111381

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

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

Anexo

Anexo de consolidación – información sobre la situación financiera.....	1
Anexo de consolidación – información sobre los resultados.....	2
Anexo de consolidación – información sobre cambios en el patrimonio.....	3





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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas
Union Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, 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 las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

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

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 5 de los estados financieros en donde se describen los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera, el desempeño financiero y flujos de efectivo del Grupo.

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Asunto clave de la auditoría

Valuación del Inventario

Los inventarios, que principalmente comprenden los terrenos, unidades de viviendas terminadas, y costos de construcción en proceso del Grupo, son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto realizable de los inventarios se lleva a cabo en cada fecha de balance, considerando el precio de venta estimado y los costos incurridos para la construcción utilizando como referencia el precio actual. El inventario de terrenos, unidades de viviendas terminadas, locales comerciales y costos de construcción en proceso por la suma de B/.100,535,615 esta medido a su costo o valor neto de realización, el menor. En consecuencia, un cambio en la estimación del precio de venta y los costos de construcción pudiese tener un impacto material sobre el valor de los inventarios en los estados financieros consolidados del Grupo.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos incluyen lo siguiente:

- Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyeron, entre otros, probar los precios de ventas estimados por el Grupo a través de la selección de una muestra de viviendas y comparar el precio de venta estimado de viviendas vendidas en distintos proyectos y otras compañías de bienes raíces en esas zonas con el precio de ventas de viviendas.
- Probamos los costos de construcciones en proceso mediante la verificación de una muestra seleccionada para observar que se hayan asignado adecuadamente los costos a los proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción.

Asunto clave de auditoría

Ingresos

El Grupo está principalmente comprometido en la venta, promoción y administración de bienes y raíces e ingresos de alquiler por propiedades de inversión, así como, ingresos por venta de bienes y servicios de hotelería y restaurantes. El ingreso es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño de la Compañía. Podría existir un riesgo que las ventas de bienes y servicios estén presentadas por montos superiores a los actualmente generados en las operaciones del Grupo.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos incluyen lo siguiente:

- Revisamos el ambiente de control del Grupo en el ciclo de ventas y realizamos pruebas de controles y pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada basada en las ventas de viviendas y terrenos, ingresos por alquiler e ingresos por servicios de hotelería y restaurantes.
- Realizamos procedimientos de revisiones analíticas e indagamos con la Administración sobre cualquier fluctuación significativa e inusual observada.
- También probamos los asientos de diarios de alto riesgo para detectar cualquier ajuste inusual hecho a la cuenta de de ventas.
- Probamos que el ingreso fuese reconocido en el período contable correspondiente a través de la prueba de corte al final del período fiscal.

Otro Asunto – Información Suplementaria

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

Otra Información

La administración es responsable de la Otra Información, que abarca el contenido del Informe de Actualización Anual 2017 pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro correspondiente informe de auditoría. La información en el Informe de Actualización Anual 2017, se espera esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

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

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

Cuando leamos el contenido del Informe de Actualización Anual 2017 si concluimos que existe un error de importancia relativa en esa Otra Información estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno corporativo.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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



Panamá, República de Panamá
28 de marzo de 2018

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

Activos	Nota	2017	2016
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6, 27	8,306,121	22,088,408
Depósitos a plazo fijo	5, 6, 27	12,970,006	3,894,417
Cuentas por cobrar:			
Clientes	27	14,683,166	15,764,887
Hipotecas	27	10,488,571	9,067,147
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.8,209,974 (2016: B/.7,090,319)	27	2,411,762	2,145,912
Alquileres		494,598	526,097
Partes relacionadas	5	371,490	372,071
Varias		1,355,402	1,259,131
		<u>29,804,989</u>	<u>29,135,245</u>
Menos provisión para posibles cuentas y préstamos incobrables	27	(1,049,359)	(1,023,949)
Cuentas por cobrar, neto		<u>28,755,630</u>	<u>28,111,296</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	18	19,280,344	9,648,745
Costos de construcción en proceso	7	77,372,333	66,525,207
Terrenos	15, 16	3,882,938	4,813,981
Materiales, equipos y repuestos		3,567,205	4,404,514
Viveres, bebidas y suministros		213,382	254,799
Otros		388,109	456,770
Total de inventarios		<u>104,704,311</u>	<u>86,104,016</u>
Inversiones en bonos y acciones	5, 8, 27	52,522,176	52,440,485
Inversión en asociada	9, 27	2,155,920	2,179,285
Propiedades de inversión, neto	10	115,024,659	115,591,203
Equipos en arrendamiento, neto	11, 19	2,611,559	3,986,128
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	12, 15, 16	50,435,326	51,527,078
Franquicias, neto de amortización acumulada	13	159,595	181,001
Otros activos	14	6,622,310	6,402,810
Total de activos		<u><u>384,267,613</u></u>	<u><u>372,506,127</u></u>

Las notas de la página 11 a la 61 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Pasivos	Nota	2017	2016
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5, 15, 27	59,937,774	48,113,427
Cuentas por pagar:			
Proveedores	17	6,431,807	4,037,280
Otras	5	3,654,564	2,502,648
Total de cuentas por pagar	27	<u>10,086,371</u>	<u>6,539,928</u>
Gastos acumulados por pagar	27	3,118,018	2,843,655
Ingresos diferidos		104,250	100,550
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	27	269,882	161,684
Depósitos recibidos de clientes	18, 27	4,275,859	4,867,243
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	19, 27	7,168,718	9,500,257
Impuesto sobre la renta por pagar	23	32,099	130,236
Impuesto sobre la renta diferido	23	0	42,414
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	16, 27	59,289,191	72,214,769
Menos costos de emisión		<u>(239,458)</u>	<u>(296,548)</u>
Bonos por pagar, neto		<u>59,049,733</u>	<u>71,918,221</u>
Total de pasivos		<u>144,042,704</u>	<u>144,217,615</u>
Patrimonio			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,136,137		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 2017 y 2016		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	21	(653,801)	(741,441)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Ganancia no realizada sobre inversiones	8	36,279,840	36,279,840
Utilidades no distribuidas		<u>176,846,202</u>	<u>164,999,594</u>
Total de patrimonio atribuible a los propietarios		<u>240,147,166</u>	<u>228,212,918</u>
Participación no controladora		<u>77,743</u>	<u>75,594</u>
Total del patrimonio		<u>240,224,909</u>	<u>228,288,512</u>
Compromisos y contingencias	25		
Total de pasivos y patrimonio		<u>384,267,613</u>	<u>372,506,127</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas de bienes y servicios	24	121,666,614	147,602,999
Ingresos por alquiler		4,857,445	4,056,024
Intereses ganados en financiamiento		2,020,361	1,705,089
Total de ingresos		<u>128,544,420</u>	<u>153,364,112</u>
Costo de las ventas	24	74,794,210	92,636,897
Costo de alquiler		1,730,533	1,234,207
Costo por actividades de financiamiento		1,358,562	1,171,481
Total de costos		<u>77,883,305</u>	<u>95,042,585</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>50,661,115</u>	<u>58,321,527</u>
Otros ingresos operacionales	22	844,926	269,844
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 20, 21	26,207,557	25,658,971
Resultados de las actividades de operación		<u>25,298,484</u>	<u>32,932,400</u>
Costos financieros, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		324,800	502,979
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5	(930,080)	(1,155,210)
Intereses pagados sobre bonos	16	(1,607,780)	(1,374,662)
Amortización de costos de emisión de bonos		(286,978)	(272,048)
Dividendos ganados	5	2,864,682	2,629,648
Total de costos financieros, neto		<u>364,644</u>	<u>330,707</u>
Participación en la utilidad en asociada, neta de impuesto sobre la renta	9	118,014	142,967
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		25,781,142	33,406,074
Impuesto sobre la renta	23	2,682,575	3,120,871
Utilidad neta del período		23,098,567	30,285,203
Utilidad atribuible a:			
Propietarios del Grupo		23,096,418	30,281,985
Participación no controladora		2,149	3,218
Total de utilidades del período		<u>23,098,567</u>	<u>30,285,203</u>
Utilidad neta por acción		<u>4.11</u>	<u>5.40</u>

Las notas de la página 11 a la 61 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

Nota	Atribuible a los propietarios del Grupo								Participación no controladora	Total del patrimonio
	Acciones comunes Tipo A	Acciones comunes Tipo B	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas por subsidiaria	Ganancia no realizada sobre inversiones	Utilidades no distribuidas	Total	Total		
Saldo al 1 de enero de 2016	12,814,874	6,005,208	(741,441)	687,193	36,279,840	143,655,904	198,701,578	72,376	198,773,954	
Utilidades integrales del período										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	30,281,985	30,281,985	3,218	30,285,203	
Total de utilidades integrales del período	0	0	0	0	0	30,281,985	30,281,985	3,218	30,285,203	
Contribuciones y distribuciones a los accionistas										
Emisión de acciones comunes Tipo B	1	0	8,167,650	0	0	0	8,167,650	0	8,167,650	
Dividendos declarados	28	0	0	0	0	(8,938,295)	(8,938,295)	0	(8,938,295)	
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	8,167,650	0	0	(8,938,295)	(770,645)	0	(770,645)	
Saldo al 31 de diciembre de 2016		<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(741,441)</u>	<u>687,193</u>	<u>164,999,594</u>	<u>228,212,918</u>	<u>75,594</u>	<u>228,288,512</u>	
Saldo al 1 de enero de 2017		12,814,874	14,172,858	(741,441)	687,193	164,999,594	228,212,918	75,594	228,288,512	
Utilidades integrales del período										
Utilidad neta		0	0	0	0	23,096,418	23,096,418	2,149	23,098,567	
Total de utilidades integrales del período		0	0	0	0	23,096,418	23,096,418	2,149	23,098,567	
Contribuciones y distribuciones a los accionistas										
Emisión de acciones comunes Tipo B	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dividendos declarados	28	0	0	0	0	(11,249,810)	(11,249,810)	0	(11,249,810)	
Disminución de acciones en tesorería		0	0	87,640	0	0	87,640	0	87,640	
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	0	87,640	0	(11,249,810)	(11,162,170)	0	(11,162,170)	
Saldo al 31 de diciembre de 2017		<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(653,801)</u>	<u>687,193</u>	<u>176,846,202</u>	<u>240,147,166</u>	<u>77,743</u>	<u>240,224,909</u>	

Las notas de la página 11 a la 61 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		23,098,567	30,285,203
Ajustes por:			
Provisión para posibles cuentas y préstamos incobrables	27	209,201	218,777
Provisión para obsolescencia de inventario		232,998	0
Depreciación	10, 11, 12	9,017,946	9,282,682
Amortización de franquicia	13	21,406	24,830
Amortización de costos de emisión de bonos		286,978	272,048
Costos financieros, netos		2,213,060	2,026,893
Dividendos ganados		(2,864,682)	(2,629,648)
Gasto de impuesto sobre la renta	23	2,640,162	3,069,545
Gasto de impuesto sobre la renta diferido	23	42,413	51,326
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliarios y equipos		(835,358)	(475,557)
Ganancia en inversiones, neto		(21,148)	0
Participación en resultado de asociada		(118,014)	(142,967)
		<u>33,923,529</u>	<u>41,983,132</u>
Cambio en cuentas por cobrar		623,957	3,570,180
Cambio neto en préstamos personales e hipotecas		(1,687,274)	(1,173,962)
Cambio en inventarios		(15,335,425)	(10,720,615)
Cambio en otros activos y franquicias		(339,361)	(204,763)
Cambio en cuentas por pagar		3,546,443	(3,367,331)
Cambios en gastos e intereses acumulados por pagar		274,363	118,910
Cambio en ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(587,684)	320,065
Efectivo generado para las actividades de operación		<u>20,418,548</u>	<u>30,525,616</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(2,660,851)	(2,602,052)
Intereses pagados		(5,619,364)	(6,479,647)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>12,138,333</u>	<u>21,443,917</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		324,800	502,979
Dividendos recibidos		2,864,682	2,629,648
Aumento en depósitos a plazo fijo		(9,075,589)	9,018,095
Adquisición de propiedades de inversión	10	0	(1,382,629)
Adquisición de equipo en arrendamiento	11	(306,444)	(1,537,534)
Adquisición de inmuebles, mobiliarios y equipos	12	(5,688,737)	(5,377,414)
Producto de la venta de propiedades de inversión		227,959	0
Producto de la venta de equipo en arrendamiento		588,462	486,861
Producto de la venta de inmuebles, mobiliarios y equipos		29,037	103,188
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos		43,488	39,918
Pagos por adquisición de inversiones		(104,031)	(2,762,979)
Cambios en cuentas con partes relacionadas		581	(33,138)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		<u>(11,095,792)</u>	<u>1,686,995</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Abonos a obligaciones bancarias	15	(58,405,937)	(73,894,302)
Producto de obligaciones bancarias	15	67,898,745	72,972,391
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	16	1,550,000	4,200,000
Emisión de acciones comunes Tipo B		0	8,167,650
Disminución de acciones en tesorería		87,640	0
Pagos de costos de emisión de bonos		(229,888)	(214,890)
Bonos redimidos	16	(14,475,578)	(9,461,799)
Dividendos pagados	28	(11,249,810)	(8,938,295)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>(14,824,828)</u>	<u>(7,169,245)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(13,782,287)</u>	<u>15,961,667</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		22,088,408	6,126,741
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>8,306,121</u>	<u>22,088,408</u>

Las notas de la página 11 a la 61 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2016

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y Operaciones

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

Grupo de compañías subsidiarias

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

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

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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 19 - 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 la siguientes notas:

- Nota 12 – vida útil de los inmuebles, mobiliarios y equipos.
- Nota 27 (ii) - estimación de la provisión para posibles cuentas y préstamos incobrables.

(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 entradas 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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- 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).
- 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 10, propiedades de inversión.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes

El Grupo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

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

a. Base de consolidación	16
b. Instrumentos financieros	16
c. Efectivo y equivalentes de efectivo	18
d. Préstamos y partidas por cobrar	18
e. Cuentas por pagar	18
f. Depósitos recibidos de clientes	18
g. Capital en acciones	18
h. Inmuebles, mobiliarios y equipos	19
i. Propiedades de inversión	20
j. Activo intangible	20
k. Deterioro del valor	20
l. Inventarios	22
m. Bonos por pagar	22
n. Provisiones	22
o. Dividendos	22
p. Reconocimiento de ingresos	22
q. Gastos	23
r. Impuesto sobre la renta	24
s. Información de segmento	25
t. Utilidad neta por acción	25
u. Fondo de cesantía y prima de antigüedad	25
v. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no vigentes	26

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 de término de éste.

(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 cesan.

(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. 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 que no haya evidencia de deterioro.

(b) *Instrumentos financieros*

El Grupo clasifica los activos financieros no derivados en la siguientes categorías: activos financieros a valor razonable, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar, y activos financieros disponibles para la venta.

El Grupo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (i) Activos financieros y pasivos financieros no derivados - Reconocimiento y baja en cuentas

El Grupo reconoce inicialmente los préstamos y las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y los pasivos financieros se reconocen inicialmente a la fecha de contratación cuando la entidad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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 la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en cuentas que sean creadas o retenidas por el Grupo es reconocida como un activo o pasivo por separado.

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado consolidado de situación financiera su importe neto, cuando y solo 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.

- (ii) Activos financieros no derivados - medición

Estos activos son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de la transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, son medidos a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Valores mantenidos hasta su vencimiento

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo (véase nota 8).

Valores disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen las inversiones adquiridas con la intención de mantenerlas por un plazo indefinido, que se pueden vender en respuesta a las necesidades de liquidez, a los cambios en las tasas de interés, las tasas de cambio de moneda o los precios de mercado de las acciones. Estas inversiones se miden a valor razonable cuando su medición es fiable y los cambios en valor se reconocen directamente en el estado consolidado de utilidades integrales usando una cuenta de reserva para valor razonable hasta que sean vendidos o redimidos (dados de baja) o se haya determinado que una inversión se ha deteriorado en valor; en cuyo caso, la ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en el estado consolidado de utilidades integrales se incluye en el estado consolidado de resultados. Véase nota 8.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Cuando el valor razonable de las inversiones en instrumentos de capital no pueda ser medido confiablemente, las inversiones permanecen al costo y/o a su último valor razonable.

Otros

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

(iii) Pasivos financieros no derivados - medición

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos son medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(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.

(g) *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.

Notas a los estados financieros consolidados

(h) *Inmuebles, mobiliarios y equipos*

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de inmuebles, mobiliarios y equipos 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 comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

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

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

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

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

(iii) 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, mobiliarios y equipos 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. 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
Equipos	7 y 10 años
Mobiliarios y equipos 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 a cada fecha de presentación y se ajustarán si es necesario.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(v) *Construcción en proceso*

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a 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, mobiliarios y equipos 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.

(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*

Los activos financieros no clasificados a valor razonable con cambios en resultados, incluyendo una participación en una inversión contabilizada bajo el método de la participación, son evaluados en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva del deterioro del valor.

Evidencia objetiva que los activos financieros están deteriorados incluye:

- Mora o incumplimiento por parte de un deudor;
- Reestructuración de un monto adeudado al Grupo con términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias;
- Indicios que un deudor o emisor se declarara en bancarrota;
- 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 existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros medidos a costo amortizado

El Grupo considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado a nivel de un activo específico. Todos los activos individualmente significativos son evaluados individualmente por deterioro específico. Los que no se encuentran deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificados aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo ajustados a los activos con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, el Grupo utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados y se reflejan en una cuenta de provisión. Cuando el Grupo considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados, son descargados. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser relacionada objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través del estado consolidado de resultados.

(ii) **Activos no financieros**

Los valores según libros de los activos no financieros del Grupo (excluyendo los inventarios), son revisados a la fecha de reporte, para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existe algún indicativo, entonces el importe recuperable del activo es estimado.

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

El importe recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor de uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor de uso se basa en el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados usando una tasa de interés de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener del activo o su unidad generadora de efectivo. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado consolidado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados

(l) *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
- Costo de construcción en proceso	-Costos identificados de construcción en proceso
- Terrenos	-Costos de adquisición
- Materiales, equipos y repuestos	-Costos primeras entradas, primeras salidas
- Otros	-Costo promedio ponderado

Los inventarios incluyen todos los costos incurridos para llevarlos a su localización y condición actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, los costos por intereses de financiamientos asociados directamente con esos inventarios, son capitalizados como parte de los costos de urbanización hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta. Los montos de intereses capitalizados fueron B/.3,497,868 para el año 2017 (2016: B/.3,463,865).

(m) *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 el estado consolidado de resultados durante el período del financiamiento.

(n) *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.

(o) *Dividendos*

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

(p) *Reconocimiento de ingresos*

(i) Ingreso por venta de unidades de vivienda

El Grupo reconoce como ingresos, la venta de las unidades de viviendas sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes:

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

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Ingreso por alquileres

Los ingresos por alquileres de los inmuebles y equipo en arrendamiento son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de línea recta en el término del arrendamiento. Los incentivos de arrendamientos otorgados son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el término del arrendamiento.

(iii) Ingreso por venta de terrenos y lotes comerciales

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

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

(iv) Ingreso por venta de bienes y servicios

Los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos cuando se han transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, la recuperabilidad de la contraprestación es probable, los costos asociados y el posible rendimiento de los bienes pueden estimarse con fiabilidad, la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden netos de rendimientos, descuentos comerciales y descuentos por volumen.

La oportunidad de la transferencia de los riesgos y ventajas varía dependiendo de los términos individuales del acuerdo de venta.

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

(v) Ingreso por intereses de la financiera

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

(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.

Notas a los estados financieros consolidados

El componente de gasto de 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.

(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 se cumplen ciertos criterios.

(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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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 se cumple ciertos criterios.

(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 24).

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.

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,425,993 (2016: B/.1,261,825), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

A partir de la vigencia de la Ley No.44 del 12 de agosto de 1995, mediante la cual se hicieron reformas al Código de Trabajo, el Grupo inició la constitución de un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir, desde esa fecha en adelante, el pago de la prima por antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo. El Fondo de Cesantía se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.1,978,896 (2016: B/.1,850,356) para estos propósitos.

(v) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no vigentes*

Una serie de nuevas normas y modificaciones a las normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes nuevas normas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros.

A. NIIF 9 *Instrumentos Financieros*

La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* 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: Reconocimientos y Medición*.

El Grupo no ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; ni ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse en relación a la adopción de esta nueva norma.

i. Clasificación y medición – Activos financieros

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRRCR). La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de inversiones mantenidas hasta su vencimiento, préstamos y partidas por cobrar e inversiones disponibles para la venta.

Un activo financiero es medido a costo amortizado y no a valor razonable con cambios en resultados si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales; y

Notas a los estados financieros consolidados

2. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Un instrumento de deuda es medido a VRCOUI solo si cumple con ambas de las siguientes condiciones y no se encuentra clasificado como VRRCR:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al coleccionar (cobrar) flujos de efectivo contractuales y al vender activos financieros; y
2. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Bajo la NIIF 9, los derivados incluidos en los contratos en los que el anfitrión es un activo financiero en el ámbito de la norma nunca se bifurcan. En su lugar, el instrumento financiero híbrido en su conjunto se evalúa para su clasificación.

El Grupo no ha realizado la evaluación de los nuevos requisitos de clasificación y sus efectos si fueran aplicados a 31 de diciembre de 2017.

ii. Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza al modelo de "pérdidas incurridas" de la NIC 39 con un modelo de "pérdida de crédito esperada" (ECL) con una proyección hacia el futuro. Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre una base ponderada por probabilidad.

El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos al costo amortizado o FVOCI, excepto para las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Conforme a la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán en cualquiera de las siguientes bases:

- ECL de 12 meses: son ECLs que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del reporte; y
- ECL de por vida: son ECLs que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada del activo financiero.

La medición ECL de por vida se aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero en la fecha de reporte ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y si la medición ECL de 12 meses se aplica si no existe tal incremento. Una entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un bajo riesgo de crédito en la fecha de reporte, sin embargo, la medición ECL de por vida siempre se aplica para cuentas por cobrar y activos contractuales sin un componente financiero significativo.

Notas a los estados financieros consolidados

El Grupo no ha realizado la evaluación de si es probable que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles para los instrumentos bajo la nueva metodología de pérdidas esperadas de NIIF 9.

iii. Clasificación – Pasivos financieros

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

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

El Grupo no ha designado ningún pasivo a VRCCR y no tiene intención de hacerlo. El Grupo no ha realizado la evaluación para conocer si existe algún impacto material si se aplicaran los requerimientos de la NIIF 9 relacionados con la clasificación de los pasivos financieros al 1 de enero de 2018.

iv. Contabilidad de coberturas

Cuando aplica inicialmente la NIIF 9, el Grupo puede escoger como política contable seguir aplicando los requerimientos de contabilidad de coberturas de la NIC 39 en vez de los incluidos en la NIIF 9. Actualmente el Grupo no mantiene instrumentos de cobertura.

v. Información a revelar

La NIIF 9 requerirá nuevas revelaciones ampliadas, en particular respecto de la contabilidad de cobertura, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. El Grupo no ha realizado un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y si debe implementar los cambios en el sistema y los controles que cree serán necesarios para capturar los datos requeridos, antes de la emisión del primer estado financiero.

vi. Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente. El Grupo no ha evaluado si se generarán cambios en sus políticas contables derivados de la adopción de la NIIF 9.

Notas a los estados financieros consolidados

B. 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, cuando se reconocen y en que monto. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo las Normas NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

i. Venta de Bienes

El Grupo efectúa la venta de unidades de viviendas, de terreno y de lotes comerciales.

Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocerán cuando el cliente obtenga el control de los bienes.

ii. Prestación de servicios

El Grupo efectúa la prestación de servicios relacionados con hotelería y restaurantes.

Bajo la NIIF 15, la contraprestación de servicios será distribuida a todos los servicios con base en sus precios de venta independientes. Los precios de venta independientes será determinados con base en los precios de lista en los que la Compañía vende los servicios en transacciones separadas.

El Grupo no ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; ni ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse en relación a la adopción de esta nueva norma.

iii. Transición

El Grupo planea adoptar la Norma NIIF 15 usando el método del efecto acumulado, reconociendo el efecto de la aplicación de esta norma, si hubiere, en la fecha de aplicación inicial (es decir, 1 de enero de 2018). Producto de lo anterior, el Grupo no aplicará los requerimientos de la Norma NIIF 15 al período comparativo presentado.

C. NIIF 16 *Arrendamientos*

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamiento existentes incluyendo la NIC 17 *Arrendamientos*, la CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento*, las SIC-15 *Arrendamientos Operativos – Incentivos* y las SIC 27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*.

La Norma es efectiva para los periodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la Norma NIIF 16 o antes de esa fecha.

Notas a los estados financieros consolidados

El Grupo no ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; ni ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse en relación a la adopción de esta nueva norma.

D. Otras normas

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

- *Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2014-2016 – Modificaciones a la NIIF 1 y NIC 28.*
- *Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).*
- *Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a la NIC 40).*
- *Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28).*
- *CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.*
- *CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.*

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4) 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:

	2017	2016
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,306,121	22,088,408
Depósitos a plazo fijo	12,970,006	3,894,417
Cuentas por cobrar clientes	14,683,166	15,764,887
Cuentas por cobrar hipotecas	849,802	705,854
Cuentas por cobrar personales	1,955,355	1,481,479
Cuentas por cobrar alquileres	494,598	526,097
Cuentas por cobrar partes relacionadas	371,490	372,071
Cuentas por cobrar varias	1,355,402	1,259,131
Menos: reservas para cuentas incobrables	(1,049,359)	(1,023,949)
Unidades de viviendas terminadas	19,280,344	9,648,745
Costos de construcción en proceso	77,372,333	66,525,207
Inventario de terrenos	3,882,938	4,813,981
Inventario de materiales, equipos y respuestos	3,567,205	4,404,514
Inventario de víveres, bebidas y suministros	213,382	254,799
Otros inventarios	388,109	456,770
Otros activos	1,928,171	1,841,484
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	48,613,591	35,822,210
Valores emitidos por pagar	11,689,674	10,219,085
Menos costos de emisión	(239,458)	(296,548)
Cuentas por pagar proveedores	6,431,807	4,037,280
Otras cuentas por pagar	3,654,564	2,502,648
Gastos acumulados por pagar	3,118,018	2,843,655
Ingresos diferidos	104,250	100,550
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	269,882	161,684
Depósitos recibidos de clientes	4,275,859	4,867,243
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	4,264,034	4,066,390
Impuesto sobre la renta por pagar	32,099	130,236
Impuesto sobre la renta diferido	0	42,414

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

Notas a los estados financieros consolidados

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar hipotecas	9,638,769	8,361,293
Cuentas por cobrar personales	456,407	664,433
Inversiones en bonos y acciones	52,522,176	52,440,485
Inversión en asociada	2,155,920	2,179,285
Propiedades de inversión, neto	115,024,659	115,591,203
Equipos en arrendamiento, neto	2,611,559	3,986,128
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	50,435,326	51,527,078
Franquicia, neto de amortización	159,595	181,001
Otros activos	4,694,139	4,561,326
Pasivos no corrientes		
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	11,324,183	12,291,217
Valores emitidos por pagar	47,599,517	61,995,684
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	2,904,684	5,433,867

(5) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Efectivo en banco:</u>		
Banco General, S. A.	<u>2,182,543</u>	<u>3,443,745</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>419,670</u>	<u>974,220</u>
<u>Equivalentes de efectivo:</u>		
Banco Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>2,044,186</u>
Banco General, S. A.	<u>1,980,654</u>	<u>0</u>
<u>Depósitos a plazo fijo:</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,515,806</u>	<u>0</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>3,636,587</u>	<u>894,676</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Agroganadera Río Caimito, S. A.	169,507	119,597
Club Quinta del Pacífico, S. A.	0	50,898
Guayacanes, S. A.	199,407	192,407
Otras	<u>2,576</u>	<u>9,169</u>
	<u>371,490</u>	<u>372,071</u>
Cuentas por pagar otras	<u>1,179</u>	<u>1,179</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Inversión en acciones:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>40,701,388</u>	<u>40,701,388</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>7,947,126</u>	<u>7,843,094</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>12,989,562</u>	<u>12,989,562</u>
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	<u>405,020</u>	<u>243,073</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave	<u>1,663,460</u>	<u>1,595,189</u>
Dividendos ganados: Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>2,700,381</u>	<u>2,467,904</u>

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

(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	6,325,467	11,216,115
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>1,980,654</u>	<u>10,872,293</u>
	<u>8,306,121</u>	<u>22,088,408</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición, los cuales se detallan a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	Entre febrero y marzo 2018 (2016: marzo y abril 2017)	2.88% (2016: 3.75%)	3,067,490	1,238,541
Banco Panamá, S. A.	Entre enero y mayo 2018 (2016: mayo 2017)	2.25% hasta 2.75% (2016: 3.75%)	3,636,587	894,677
Banco Metrobank, S. A.	Entre enero y junio 2018 (2016: enero y abril 2017)	3.00% hasta 3.50% (2016: 3.75% hasta 4.25%)	3,720,759	1,761,199
Banesco, S. A.	Junio 2018	1.35%	526,065	0
Banistmo, S.A.	Mayo 2018	1.35%	503,299	0
Banco General, S.A.	Mayo 2018	1.63%	1,515,806	0
			<u>12,970,006</u>	<u>3,894,417</u>

(7) Costos de Construcción en Proceso

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ciudad del Lago	4,978,783	4,899,273
Vistas del Lago	14,821,676	9,208,804
Lago Emperador	8,449,311	9,849,426
Mallorca Park	1,574,964	1,565,194
Mallorca Park Village	463,407	4,740,951
Colinas del Lago	22,762	9,545,014
Mirador del Lago	2,364,268	2,559,060
Quintas del Pacífico	656,196	4,095,047
Castilla Real	1,135,443	1,026,101
Palo Alto	92,751	5,438,941
Altos de Santa Rita	676,606	505,361
Santa Sofia	14,753,759	1,706,232
Las Sabanas	2,548,255	590,983
Verdemar	6,712,759	1,757,146
Pradera Azul	1,272,434	2,309,575
Verona	11,486,545	4,476,693
Otros proyectos	5,362,414	2,251,406
	<u>77,372,333</u>	<u>66,525,207</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Inversión en Bonos y Acciones

La inversión en bonos y acciones se detalla como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valores disponibles para la venta	52,351,929	52,247,898
Valores mantenidos hasta su vencimiento	<u>170,247</u>	<u>192,587</u>
	<u>52,522,176</u>	<u>52,440,485</u>

Valores disponibles para la venta

Las inversiones en valores disponibles para la venta consisten principalmente de acciones comunes de empresas locales. Hasta el 31 de diciembre de 2010, el valor razonable de las acciones comunes fueron actualizadas y sus cambios se contabilizaron en la sección de patrimonio. En el año 2011, estas inversiones no tuvieron una negociación activa en el mercado, por lo que la Administración consideró mantener el último valor actualizado el cual no presenta evidencia de deterioro.

Valores mantenidos hasta su vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado. Estos valores consisten en Certificados de Participación Negociables con vencimientos hasta el año 2035.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Certificados de participación negociables	<u>170,247</u>	<u>192,587</u>

(9) 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>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Inversión en asociada:</u>		
Al inicio del año	2,179,285	2,207,406
Más participación acumulada en los resultados en la asociada		
Pérdida neta de la asociada	<u>(23,365)</u>	<u>(28,121)</u>
Al final del año	<u>2,155,920</u>	<u>2,179,285</u>

Efectivo el 31 de diciembre de 2007, la asociada Agroganadera Río Caimito, S. A. vendió algunas fincas de su propiedad a la compañía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. Como resultado de esta transacción, el Grupo registra en sus libros el ingreso de la venta de los lotes en el período en que se ejecuta la venta.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Un resumen de la información financiera no auditada de la asociada al 100% se presenta a continuación:

<u>2017</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Pérdida</u>
Agroganadera Río Caimito, S. A.	<u>4,339,366</u>	<u>843,586</u>	<u>3,495,780</u>	<u>11,110</u>	<u>(46,730)</u>
<u>2016</u>					
Agroganadera Río Caimito, S. A.	<u>4,336,237</u>	<u>793,727</u>	<u>3,542,510</u>	<u>9,291</u>	<u>(56,243)</u>

(10) Propiedades de Inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	<u>2017</u>			<u>2016</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>
Al inicio del año	80,459,673	41,758,462	122,218,135	69,684,445	28,364,751	98,049,196
Adiciones	0	0	0	0	1,382,629	1,382,629
Ventas y descartes	0	(47,391)	(47,391)	0	0	0
Reclasificación	<u>271,602</u>	<u>(3,266,155)</u>	<u>(2,994,553)</u>	<u>10,775,228</u>	<u>12,011,082</u>	<u>22,786,310</u>
Al final del año	<u>80,731,275</u>	<u>38,444,916</u>	<u>119,176,191</u>	<u>80,459,673</u>	<u>41,758,462</u>	<u>122,218,135</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	6,626,932	6,626,932	0	6,332,419	6,332,419
Gasto del año	0	871,248	871,248	0	663,429	663,429
Ventas y descartes	0	(47,391)	(47,391)	0	0	0
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(3,299,257)</u>	<u>(3,299,257)</u>	<u>0</u>	<u>(368,916)</u>	<u>(368,916)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>4,151,532</u>	<u>4,151,532</u>	<u>0</u>	<u>6,626,932</u>	<u>6,626,932</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>80,731,275</u>	<u>34,293,384</u>	<u>115,024,659</u>	<u>80,459,673</u>	<u>35,131,530</u>	<u>115,591,203</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/.142,687,210 (2016: B/.138,892,559)

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

Notas a los estados financieros consolidados

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Datos de entrada no observables significativos</u>	<u>Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable</u>
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad considerando la tasa de crecimiento esperada de los canones de arrendamiento de arrendamiento y la tasa de ocupación. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasa de descuentos ajustadas por riesgo.	<ul style="list-style-type: none"> • Tasa de ocupación (2017 y 2016: entre 88 y 90%). • Períodos exentos: período de un mes en arrendamientos nuevos durante el año aproximadamente un 29% en 2017 (2016: 36%). • Tasa de descuento ajustadas por riesgo (2017 y 2016: 9.91%) 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La tasa de desocupación fuera mayor (menor); • Los períodos exentos fueran más cortos (más larga); • Las tasas de descuento a ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

(11) Equipo en Arrendamiento, Neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo		
Al inicio del año	17,872,091	16,977,262
Adiciones	306,444	2,793,647
Ventas y descartes	<u>(2,773,691)</u>	<u>(1,898,818)</u>
Al final del año	<u>15,404,844</u>	<u>17,872,091</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	13,885,963	13,899,067
Gasto del año	1,645,229	1,793,716
Ventas y descartes	<u>(2,737,907)</u>	<u>(1,806,820)</u>
Al final del año	<u>12,793,285</u>	<u>13,885,963</u>
Saldo neto	<u>2,611,559</u>	<u>3,986,128</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el gasto de depreciación del equipo en arrendamiento fue cargado al rubro de costo de ventas en el estado consolidado de resultados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(12) Inmuebles, Mobiliarios y Equipos, Neto

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

	Terrenos	Edificios	Construcción en proceso	Equipos	Mobiliarios y equipos de restaurante	Mobiliarios y otros	Total
Costo							
Al 1 de enero de 2016	9,250,639	41,937,992	12,461,074	32,738,031	12,182,586	6,270,152	114,840,474
Adiciones	0	328,607	1,510,803	2,790,227	405,027	342,750	5,377,414
Ventas y descartes	0	(174,256)	0	(215,303)	0	0	(389,559)
Reclasificación	<u>16,898</u>	<u>0</u>	<u>(13,628,782)</u>	<u>(450,532)</u>	<u>(2,182,319)</u>	<u>(403,560)</u>	<u>(16,648,295)</u>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>9,267,537</u>	<u>42,092,343</u>	<u>343,095</u>	<u>34,862,423</u>	<u>10,405,294</u>	<u>6,209,342</u>	<u>103,180,034</u>
Al 1 de enero de 2017	9,267,537	42,092,343	343,095	34,862,423	10,405,294	6,209,342	103,180,034
Adiciones	0	237,476	3,020,000	2,010,944	208,168	212,149	5,688,737
Ventas y descartes	0	0	0	(2,473,238)	(14,366)	(26,590)	(2,514,194)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(130,839)</u>	<u>(102,916)</u>	<u>0</u>	<u>(727)</u>	<u>(29,261)</u>	<u>(263,743)</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>9,267,537</u>	<u>42,198,980</u>	<u>3,260,179</u>	<u>34,400,129</u>	<u>10,598,369</u>	<u>6,365,640</u>	<u>106,090,834</u>
Depreciación acumulada							
Al 1 de enero de 2016	0	11,251,147	0	23,810,415	9,059,534	5,297,615	49,418,711
Gasto del año	0	1,555,362	0	3,935,965	964,354	369,856	6,825,537
Ventas y descartes	0	(102,707)	0	(192,810)	0	0	(295,517)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(401,449)</u>	<u>0</u>	<u>(1,354,628)</u>	<u>(2,120,370)</u>	<u>(419,328)</u>	<u>(4,295,775)</u>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>0</u>	<u>12,302,353</u>	<u>0</u>	<u>26,198,942</u>	<u>7,903,518</u>	<u>5,248,143</u>	<u>51,652,956</u>
Al 1 de enero de 2017	0	12,302,353	0	26,198,942	7,903,518	5,248,143	51,652,956
Gasto del año	0	1,510,586	0	3,738,237	906,991	345,655	6,501,469
Ventas y descartes	0	0	0	(2,468,638)	(13,527)	(24,865)	(2,507,030)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>38,101</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(727)</u>	<u>(29,261)</u>	<u>8,113</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>0</u>	<u>13,851,040</u>	<u>0</u>	<u>27,468,541</u>	<u>8,796,255</u>	<u>5,539,672</u>	<u>55,655,508</u>
Valor neto en libros							
Al 1 de enero de 2016	<u>9,250,639</u>	<u>30,686,845</u>	<u>12,461,074</u>	<u>8,927,616</u>	<u>3,123,052</u>	<u>972,537</u>	<u>65,421,763</u>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>9,267,537</u>	<u>29,789,990</u>	<u>343,095</u>	<u>8,663,481</u>	<u>2,501,776</u>	<u>961,199</u>	<u>51,527,078</u>
Al 1 de enero de 2017	<u>9,267,537</u>	<u>29,789,990</u>	<u>343,095</u>	<u>8,663,481</u>	<u>2,501,776</u>	<u>961,199</u>	<u>51,527,078</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>9,267,537</u>	<u>28,347,940</u>	<u>3,260,179</u>	<u>6,931,588</u>	<u>1,802,114</u>	<u>825,968</u>	<u>50,435,326</u>

Al 31 de diciembre de 2017, el gasto de depreciación por B/.6,501,469 (2016: B/.6,825,537), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.3,580,163 (2016: B/.3,640,535) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.2,921,306 (2016: B/.3,185,002).

Véanse las garantías otorgadas en las notas 15.

El Grupo reclasificó parte de sus inmuebles, mobiliarios y equipos al rubro de inventarios de equipos y equipo en arrendamientos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(13) Franquicias, Neto

Los costos de las franquicias T.G.I. Friday's y Country Inn & Suites By Carlson, 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 2016	975,000	(769,169)	205,831
Amortización	<u>0</u>	<u>(24,830)</u>	<u>(24,830)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	975,000	(793,999)	181,001
Amortización	<u>0</u>	<u>(21,406)</u>	<u>(21,406)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>975,000</u>	<u>(815,405)</u>	<u>159,595</u>

(14) Otros Activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos pagados por adelantado	1,844,963	1,759,084
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,928,171	1,841,484
Depósitos en garantía	870,280	862,980
Fondo de cesantía	1,978,896	1,850,356
Crédito fiscal por intereses preferenciales	<u>0</u>	<u>88,906</u>
	<u>6,622,310</u>	<u>6,402,810</u>

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

(15) Préstamos y Valores Comerciales Rotativos por Pagar

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

	<u>Vencimiento de un año</u>	<u>2017 Vencimiento de más de un año</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento de un año</u>	<u>2016 Vencimiento de más de un año</u>	<u>Total</u>
Préstamos comerciales						
Banco de América Central-Panamá	15,420,000	0	15,420,000	1,400,000	0	1,400,000
Banesco	800,000	0	800,000	1,500,000	0	1,500,000
Banco Nacional de Panamá	236,678	9,230,446	9,467,124	0	9,467,124	9,467,124
Banco General, S. A.	697,913	2,093,737	2,791,650	665,469	2,824,093	3,489,562
Banistmo, S. A.	<u>8,278,000</u>	<u>0</u>	<u>8,278,000</u>	<u>2,375,741</u>	<u>0</u>	<u>2,375,741</u>
Total préstamos comerciales	<u>25,432,591</u>	<u>11,324,183</u>	<u>36,756,774</u>	<u>5,941,210</u>	<u>12,291,217</u>	<u>18,232,427</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	14,081,000	0	14,081,000	15,681,000	0	15,681,000
Banco Aliado, S. A.	700,000	0	700,000	3,700,000	0	3,700,000
Towerbank International, Inc.	1,000,000	0	1,000,000	1,000,000	0	1,000,000
Banco General, S. A.	4,400,000	0	4,400,000	9,500,000	0	9,500,000
Banistmo, S. A.	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>23,181,000</u>	<u>0</u>	<u>23,181,000</u>	<u>29,881,000</u>	<u>0</u>	<u>29,881,000</u>
	<u>48,613,591</u>	<u>11,324,183</u>	<u>59,937,774</u>	<u>35,822,210</u>	<u>12,291,217</u>	<u>48,113,427</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de crédito hasta por B/.79,500,000 (2016: B/.35,000,000) 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 2018 hasta 2020 (2016: 2017, 2020 y 2028) e intereses anuales que fluctúan entre el 3.75% hasta 5.23% (2016: 2.5% hasta 5%).

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 2.9% hasta 5% (Diciembre 2016: 3% hasta 5%).

Conciliación de movimientos de pasivos al flujo del efectivo surgidos de actividades de financiamiento:

	Pasivos			Patrimonio		Total
	Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	Bonos por pagar, neto	Obligaciones por arrendamiento financiero	Acciones en Tesorería	Dividendos pagados	
Saldo al 1 de enero de 2017	48,113,427	71,918,221	9,500,257	(741,441)	0	128,790,464
Cambios por flujo de efectivo de financiación						
Cobros procedentes de la emisión de préstamos comerciales	65,699,966	0	2,198,779	0	0	67,898,745
Reembolsos de préstamos	(53,875,619)	0	(4,530,318)	0	0	(58,405,937)
Emisión de bonos a largo plazo	0	1,550,000	0	0	0	1,550,000
Rendición de bonos	0	(14,475,578)	0	0	0	(14,475,578)
Pago de costos de emisión de bonos	0	(229,888)	0	0	0	(229,888)
Disminución en acciones	0	0	0	87,640	0	87,640
Dividendo pagado	0	0	0	0	(11,249,810)	(11,249,810)
Total cambios por flujos de efectivo de financiación	11,824,347	(13,155,466)	(2,331,539)	87,640	(11,249,810)	(14,824,828)
Otros cambios relacionados con pasivos						
Costo de emisión de bonos	0	286,978	0	0	0	286,978
Total otros cambios relacionados con pasivos	0	286,978	0	0	0	286,978
Saldo al 31 de diciembre de 2017	59,937,774	59,049,733	7,168,718	(653,801)	(11,249,810)	114,252,614

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

Notas a los estados financieros consolidados

(16) 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:

	Tasa de interés	Valor total autorizado	Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros	
			2017	2016
<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.	Fija y variable Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	20,872,414	26,772,414
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Fija y variable Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	5,833,333	6,944,444
<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.	Fija o variable	20,000,000	15,429,518	17,670,732
<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	6,497,400	9,746,100
<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.	Fija o variable Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>10,656,526</u>	<u>11,081,079</u>
		<u>127,000,000</u>	<u>59,289,191</u>	<u>72,214,769</u>
Desglose: Vencimientos a un año			11,689,674	10,219,085
Vencimientos a más de un año			<u>47,599,517</u>	<u>61,995,684</u>
			<u>59,289,191</u>	<u>72,214,769</u>

Durante el año 2017, se efectuó emisión de bonos por B/. 1,550,000 (2016: B/. 4,200,000) y la redención de bonos por de B/. 14,475,578 (2016: B/. 9,461,799).

Notas a los estados financieros consolidados

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 emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas 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.

Notas a los estados financieros consolidados

- (d) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consista en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2018 por la suma de B/.2,628,572 (2017: B/.1,582,143).

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, estará sujeto 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.

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los 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 Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:
 - 1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
 - 2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
 - 3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2018 por la suma de B/.1,111,111 (2017: Igual).

Emisión 2010

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

- (b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberán cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2018 por la suma de B/.2,691,690 (2017: B/.2,241,214).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2007

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos (en adelante el "Bono" o los "Bonos"). Los Bonos serán emitidos en uno o más macrotítulos o títulos globales, emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S. A. (LatinClear) para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear. Los Bonos Corporativos por la suma de Cuarenta Millones de balboas (B/.40,000,000) emitidos en una sola serie, serán emitidos paulatinamente según lo requiera el Emisor. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la fecha de oferta, es decir el 17 de diciembre de 2019. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos (2) años, posterior a la fecha de oferta. Los Bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a LIBOR tres (3) meses más un margen de 2.5%. Esta será revisable trimestralmente cada día de pago hasta la fecha de vencimiento de la emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Distribuidores Consolidados, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc, en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de ésta emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, una vez transcurridos tres (3) años a partir de la fecha de oferta, en cualquier día de pago con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, a un precio de 100% del valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2018 por la suma de B/.3,248,700 (2017: Igual).

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (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.
- (g) Contempla abonos a capital para el 2018 de B/.2,009,601 (2017: B/.2,035,917).

(17) Cuentas por Pagar a Proveedores

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Viviendas	4,753,726	2,188,291
Hotelería	440,957	415,818
Equipos	151,896	242,089
Restaurantes	811,028	812,717
Alquileres	274,200	378,305
Financiera	0	60
	<u>6,431,807</u>	<u>4,037,280</u>

(18) Unidades de Vivienda Terminadas

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mirador del Lago	1,333,556	3,172,550
Quintas del Pacífico	202,838	469,256
Fuentes de Mallorca 2	647,259	0
Altos de Santa Rita 2da. Etapa	0	97,288
Castilla Real 1 y 2	0	430,467
Colinas del Lago	1,431,331	1,448,069
Lago Emperador	2,017,377	1,175,672
Marazul	37,789	103,288
Lago del Norte	113,834	209,973
Vistas del Lago	7,624,339	0
Palo Alto	508,746	1,915,070
Verona	2,970,635	0
Valles de Marazul	0	627,112
Verdemar	2,392,640	0
	<u>19,280,344</u>	<u>9,648,745</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,275,859 (2016: B/.4,867,243). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(19) 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 11):

	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>2017 Inmueble, Mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>2016 Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>
Equipo pesado	5,775,966	10,532,732	16,308,698	5,836,465	10,244,433	16,080,898
Equipo rodante	0	1,300,769	1,300,769	0	1,374,493	1,374,493
Equipos menores	0	130,946	130,946	0	39,004	39,004
	<u>5,775,966</u>	<u>11,964,447</u>	<u>17,740,413</u>	<u>5,836,465</u>	<u>11,657,930</u>	<u>17,494,395</u>
Menos depreciación acumulada	<u>3,056,029</u>	<u>6,522,318</u>	<u>9,578,347</u>	<u>2,776,200</u>	<u>5,252,431</u>	<u>8,028,631</u>
	<u>2,719,937</u>	<u>5,442,129</u>	<u>8,162,066</u>	<u>3,060,265</u>	<u>6,405,499</u>	<u>9,465,764</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Años terminados a diciembre 31:		
Menos de un año	4,553,342	4,694,292
Entre uno y dos años	2,196,544	3,784,253
Entre dos y tres años	706,736	1,419,885
Entre tres y cuatro	70,089	248,637
Sub-total	<u>7,526,711</u>	<u>10,147,067</u>
Menos cargos financieros	<u>(357,993)</u>	<u>(646,810)</u>
Valor presente de los pagos mínimos futuros netos	7,168,718	9,500,257
Menos porción corriente de la obligación bajo arrendamientos financieros	<u>4,264,034</u>	<u>4,066,390</u>
Obligaciones bajo arrendamientos financieros excluyendo la porción corriente	<u>2,904,684</u>	<u>5,433,867</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4.25% y 6.12% (2016: 4.5% y 6.12%).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(20) Gastos de Ventas, Generales y Administrativos**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de personal (nota 21)	8,528,120	9,096,172
Depreciación (nota 10 y 12)	2,921,306	3,185,002
Publicidad y promociones	1,659,579	1,374,780
Servicios públicos	1,481,626	1,366,026
Reparaciones y mantenimiento	1,821,252	1,605,418
Gastos bancarios	228,523	392,578
Alquileres	339,137	413,561
Gastos legales y notariales	1,373,948	1,558,499
Impuestos	2,048,673	1,778,624
Seguridad	688,402	717,829
Seguros	152,065	137,931
Servicios profesionales	1,350,080	1,234,858
Gastos de oficina	190,981	195,091
Gastos de viaje y viáticos	332,474	392,903
Provisión para posibles cuentas y préstamos incobrables (nota 27)	209,201	218,777
Comisión de tarjetas	117,715	121,700
Cuotas y suscripciones	50,305	33,110
Atención y cortesías	108,653	102,584
Donaciones	337,895	212,081
Decoraciones	126,921	45,593
Gasto de manejo	82,097	49,295
Capacitación y entrenamiento	77,496	56,553
Combustible y lubricantes	145,127	112,431
Otras	1,835,981	1,257,575
	<u>26,207,557</u>	<u>25,658,971</u>

(21) Gastos de Personal

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salarios	12,266,559	12,635,327
Décimo tercer mes	1,150,824	1,157,689
Vacaciones	1,203,414	1,273,516
Gastos de representación	644,370	637,013
Participación y otros incentivos	1,339,918	1,331,129
Comisiones	63,256	87,399
Seguro social	1,890,902	2,040,825
Prima de antigüedad	286,951	248,304
Seguro de vida y hospitalización	251,072	293,402
Otras	1,380,269	1,407,478
	<u>20,477,535</u>	<u>21,112,082</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantenía 1,180 empleados permanentes (2016: 1,180).

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el gasto de personal por B/.20,477,535 (2016: B/.21,112,082) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costos por B/.11,949,415 (2016: B/.12,015,910) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.8,528,120 (2016: B/.9,096,172).

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 2017, el Grupo mantenía transferido a BG Trust, Inc. 17,610 (2016: 15,767) de las acciones asignadas a los ejecutivos bajo el referido Plan y que se mantienen como acciones en tesorería que representa 46,247 (2016: 52,445) acciones por un valor de B/.653,801 (2016: 741,441), a fin de que las mismas sean custodiadas y posteriormente sean entregadas a los ejecutivos, cumplido el plazo antes señalado.

(22) Otros ingresos operacionales

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otros ingresos	<u>844,926</u>	<u>269,844</u>
	<u>844,926</u>	<u>269,844</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los otros ingresos operacionales corresponden a ingresos propios de las operaciones y que se generan distintas a los demás ingresos. En el período 2017 hubo ventas extraordinarias de locales comerciales e inmuebles con una utilidad neta de B/.496,447.

(23) Impuestos

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 2017.

Además, los registros del Grupo pueden estar sujetos a exámenes por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la ley del impuesto de timbres, del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios de (ITBMS) y del impuesto selectivo al consumo (ISC).

Notas a los estados financieros consolidados

Mediante la Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 en la cual se modifica la tarifa general del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicable a las personas jurídicas a una tasa de 25%.

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

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

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108, se publicó la Ley 52 del 28 de agosto de 2012, que reforma el Código Fiscal y restablece el sistema anterior que había sido derogado con la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, teniendo las compañías del Grupo que 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2017, 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 2017.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se determinó de conformidad con el método de tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

Mediante Resolución No. TAT-RF-013 de 4 de mayo de 2015, la Dirección General de Ingresos acepta la solicitud de No aplicación del CAIR del período fiscal 2012 para Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y se concede la opción de utilizar como alternativa la aplicación del método tradicional para los periodos fiscales de los años 2013, 2014 y 2015.

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., solicitarán a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2017 según el método tradicional. No obstante a lo anterior, el hecho de que la DGI reciba la solicitud de no aplicación del CAIR, no implica la aceptación de la solicitud por parte de las subsidiarias.

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

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>
Utilidad ante del impuesto sobre la renta		<u>25,781,142</u>		<u>33,406,074</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	6,445,286	25%	8,351,519
Incentivos fiscales, neto	(1%)	(297,698)	(1%)	(221,547)
Ingresos no gravables	(15%)	(3,800,670)	(9%)	(3,148,780)
Ganancia de capital	(15%)	(3,958,422)	(17%)	(5,577,903)
Pérdidas en asociadas	2%	614,143	2%	611,718
Ajuste de consolidación, neto	11%	2,972,576	7%	2,456,455
Gastos no deducibles y otros	<u>3%</u>	<u>707,360</u>	<u>2%</u>	<u>649,409</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>10%</u>	<u>2,682,575</u>	<u>9%</u>	<u>3,120,871</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

El gasto por impuesto sobre la renta corriente fue por B/.42,413 y el pasivo por impuesto sobre la renta diferido fue calculado utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente aplicada a las diferencias temporales y se generan de las siguientes partidas:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio	42,414	93,740
Ingresos diferidos	(42,413)	(51,326)
Ajuste	<u>(1)</u>	<u>0</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al final del año	<u>0</u>	<u>42,414</u>

Otros impuestos

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

(24) Información por Segmentos

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

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

<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>	<u>Operaciones</u>
Viviendas	Lo constituye el desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social y la venta de inmuebles comerciales.
Equipos	Lo constituye principalmente la venta y alquiler de equipo de construcción.
Hoteles	Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.
Restaurante	Lo constituye el negocio de restaurantes que opera bajo la franquicia T.G.I.-Friday's y Rosa Mexicano.
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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

	Segmento sobre lo que debe informarse																	
	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		ZONA PROCESADORA		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
(Cifras en miles B/ '000)																		
Ventas de bienes y servicios	91,211	114,475	15,975	16,959	6,552	7,101	7,876	9,039	0	0	0	0	0	0	53	29	121,667	147,603
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	3,022	2,261	1,835	1,795	0	0	0	0	4,857	4,056
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,020	1,705	0	0	2,020	1,705
Total ingresos	91,211	114,475	15,975	16,959	6,552	7,101	7,876	9,039	3,022	2,261	1,835	1,795	2,020	1,705	53	29	128,544	153,364
Costos de las ventas	55,110	71,850	12,954	13,417	3,854	4,332	2,787	2,901	0	0	0	0	0	0	90	138	74,794	92,637
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	1,731	1,234	0	0	0	0	0	0	1,731	1,234
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,358	1,171	0	0	1,358	1,171
Total costos	55,110	71,850	12,954	13,417	3,854	4,332	2,787	2,901	1,731	1,234	0	0	1,358	1,171	90	138	77,883	95,042
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	36,101	42,625	3,021	3,542	2,698	2,769	5,089	6,138	1,291	1,027	1,835	1,795	662	534	(37)	(109)	50,661	58,322
% de costo sobre ventas	60%	63%	81%	79%	59%	61%	35%	32%	57%	55%	0%	0%	67%	69%	170%	476%	61%	62%
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																		
Otros ingresos operacionales	437	351	(2)	(2)	28	(77)	16	38	186	9	5	0	175	60	(1)	(110)	845	270
Total de otros ingresos	437	351	(2)	(2)	28	(77)	16	38	187	9	5	1	176	60	(1)	(110)	845	270
Gastos de ventas, generales y administrativos	8,507	7,631	1,789	1,574	2,878	3,762	6,846	7,091	77	115	564	529	185	137	85	112	20,930	20,951
Distribución de gastos corporativos	3,815	3,341	393	346	310	273	245	216	117	182	84	74	314	276	0	0	5,278	4,708
	12,321	10,972	2,182	1,920	3,188	4,035	7,091	7,307	194	296	648	603	499	413	85	112	26,208	25,659
Resultados de las actividades en operación	24,217	32,005	837	1,620	(462)	(1,343)	(1,986)	(1,131)	1,284	739	1,192	1,192	339	181	(122)	(332)	25,299	32,932
Costos financieros, neto:																		
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	76	78	46	81	0	0	0	0	2	35	42	13	159	295	0	0	325	503
Intereses pagados en financiamientos	(529)	(772)	(267)	(310)	(398)	(392)	(821)	(770)	(436)	(183)	(86)	(103)	0	0	0	0	(2,538)	(2,530)
Amortización de costos de emisión de bonos	(284)	(269)	0	0	0	0	0	0	(2)	(2)	(1)	(1)	0	0	0	0	(287)	(272)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	2,860	2,830	2,865	2,830
Total de costos financieros, neto	(737)	(963)	(221)	(229)	(399)	(392)	(821)	(770)	(436)	(149)	(45)	(91)	163	295	2,860	2,829	365	331
Participación en la utilidad en asociada, neta de impuesto sobre la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	118	143	118	143
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	23,480	31,042	616	1,391	(861)	(1,735)	(2,807)	(1,901)	848	590	1,147	1,102	502	476	2,856	2,440	25,781	33,406
Impuesto sobre la renta																		
Estimado	2,207	2,549	78	268	48	47	2	9	276	168	0	0	30	29	0	0	2,641	3,070
Diferido	42	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42	51
	2,249	2,600	78	268	48	47	2	9	276	168	0	0	30	29	0	0	2,683	3,121
Utilidad (pérdida) neta	21,231	28,442	538	1,123	(909)	(1,782)	(2,809)	(1,910)	572	422	1,147	1,102	472	447	2,856	2,440	23,099	30,285
Total activos	271,335	257,294	18,838	17,607	10,099	12,940	26,420	26,899	29,014	29,005	7,919	8,532	20,353	19,435	290	794	384,268	372,506
Total pasivos	95,940	96,996	7,159	6,608	11,931	13,623	18,155	15,705	8,004	8,624	1,661	1,629	1,175	1,021	18	12	144,043	144,218

Notas a los estados financieros consolidados

(25) Compromisos y Contingencias

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantenía compromisos por cartas de crédito abiertas y no utilizadas por la suma de B/.223,367 (2016: B/.187,269).

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 el Sr. Harmodio Barrios Dávalo, 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.

(26) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(27) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

(a) Clasificación contable y valor razonable

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

	Valor en Libros Total	2017			Total
		Valor razonable			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,306,121	0	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	12,970,006	0	0	0	0
Cuentas por cobrar, neto	28,755,630	0	0	0	0
Valores disponibles para la venta	52,351,929	0	0	0	0
Valores mantenidos hasta su vencimiento	170,247	0	0	0	0
Inversión en asociada	<u>2,155,920</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>104,709,853</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	119,226,965	0	76,386,178	0	76,386,178
Cuentas por pagar	10,086,371	0	0	0	0
Gastos acumulados por pagar	3,118,018	0	0	0	0
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	269,882	0	0	0	0
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	7,168,718	0	0	0	0
Depósitos recibidos de clientes	<u>4,275,859</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>144,145,813</u>	<u>0</u>	<u>76,386,178</u>	<u>0</u>	<u>76,386,178</u>
2016					
	Valor en Libros Total	Valor razonable			Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,088,408	0	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	3,894,417	0	0	0	0
Cuentas por cobrar, neto	28,111,296	0	0	0	0
Valores disponibles para la venta	52,247,898	0	0	0	0
Valores mantenidos hasta su vencimiento	192,587	0	0	0	0
Inversión en asociada	<u>2,179,285</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>108,713,891</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	120,328,196	0	85,061,834	0	85,061,834
Cuentas por pagar	6,539,871	0	0	0	0
Gastos acumulados por pagar	2,843,655	0	0	0	0
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	161,684	0	0	0	0
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	9,500,257	0	0	0	0
Depósitos recibidos de clientes	<u>4,867,243</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>144,240,906</u>	<u>0</u>	<u>85,061,834</u>	<u>0</u>	<u>85,061,834</u>

Notas a los estados financieros consolidados

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.

(b) Gestión de riesgo financiero

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.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

La Administración ha establecido una política de crédito en 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 clasifican 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 a las cuentas por cobrar comerciales ni otras por cobrar.

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	14,683,166	15,764,887
Hipotecas	10,488,571	9,067,147
Préstamos personales	<u>2,411,762</u>	<u>2,145,912</u>
	<u>27,583,499</u>	<u>26,977,946</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 prestamos por cobrar neto, segregados por actividad se detallan de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Viviendas	11,790,376	13,225,298
Financiera	12,900,333	11,213,059
Hotelería	495,229	753,384
Equipos	2,364,843	1,759,905
Otros	<u>32,718</u>	<u>26,300</u>
	<u>27,583,499</u>	<u>26,977,946</u>

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

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

	<u>2017</u>	<u>Deterioro</u> <u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Deterioro</u> <u>2016</u>
No vencidas	24,795,434	0	24,379,007	0
Vencidas a 30 días	755,126	0	639,694	0
Vencidas a 60 días	591,509	0	356,381	0
Vencidas a más de 90 días	<u>1,441,430</u>	<u>(1,049,039)</u>	<u>1,602,864</u>	<u>(1,023,949)</u>
	<u>27,583,499</u>	<u>(1,049,039)</u>	<u>26,977,946</u>	<u>(1,023,949)</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	1,023,949	1,056,578
Provisión del año (nota 20)	209,201	218,777
Cargos contra la provisión	<u>(183,791)</u>	<u>(251,406)</u>
Saldo al final del año	<u>1,049,359</u>	<u>1,023,949</u>

La administración considera adecuado el saldo de la provisión para posibles cuentas 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.

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

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 asociadas 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 inventario a fin de mantener niveles de liquidez apropiados. Las inversiones en activos no corrientes se financian con aportes a capital, u obligaciones a mediano y largo plazo, con el fin de no afectar negativamente el capital de trabajo.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2017</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	59,937,774	66,376,397	11,852,006	38,660,836	15,863,555
Bonos por pagar	59,289,191	76,427,061	7,382,360	7,382,360	61,662,341
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	7,168,718	7,526,711	2,403,664	2,112,166	3,010,881
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>17,886,479</u>	<u>17,886,479</u>	<u>12,362,258</u>	<u>5,524,221</u>	<u>0</u>
	<u>144,282,162</u>	<u>168,216,648</u>	<u>34,000,288</u>	<u>53,679,583</u>	<u>80,536,777</u>

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2016</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	48,113,427	50,378,850	15,609,580	21,360,491	13,408,779
Bonos por pagar	72,214,769	94,663,870	6,891,812	6,891,812	80,880,246
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	9,500,257	10,147,067	2,399,040	2,082,560	5,665,467
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>14,685,710</u>	<u>14,865,710</u>	<u>9,929,497</u>	<u>2,433,622</u>	<u>2,502,591</u>
	<u>144,514,163</u>	<u>170,055,497</u>	<u>34,829,929</u>	<u>32,768,485</u>	<u>102,457,083</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(iv) Riesgo de mercado

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

(28) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

Año terminado el 31 de diciembre:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
B/.1.99 por cada acción (2016: B/.1.58)	<u>11,249,810</u>	<u>8,938,295</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo mantenía 5,662,384 acciones emitidas y autorizadas. Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2017 fueron por B/.11,249,810 (2016: B/.8,938,295).

(29) Utilidad por acción

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad neta	23,098,567	30,285,203
Acciones en circulación	<u>5,616,137</u>	<u>5,616,137</u>
Utilidad (pérdida) básica por acción	<u>4.11</u>	<u>5.40</u>

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

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Rosa Panamá Caribe S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,306,121	0	8,306,121	2,414,940	4,246,509	92,487	0	0	15,342	0	370,545	2,047	74,023	500	0	497,947	591,781
Depósito a plazo fijo	12,970,006	0	12,970,006	12,970,006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																	
Cientes	14,683,166	0	14,683,166	0	12,240,120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,364,843	78,203
Hipotecas	10,488,571	0	10,488,571	0	0	0	0	0	0	0	10,488,571	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	2,411,762	0	2,411,762	0	0	0	0	0	0	0	2,411,762	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(67,653,371)	67,653,371	9,489,628	41,355,387	1,844,087	1,302,779	205,890	495,748	224,892	7,957,393	115,723	198,973	599,899	14,109	1,298,285	2,550,778
Alquileres	494,598	0	494,598	0	0	494,598	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partes relacionadas	371,490	0	371,490	1,902	354,780	0	14,245	0	0	0	0	0	0	0	0	64	499
Varias	1,355,402	(4,293,758)	5,649,160	4,692,448	825,208	0	0	862	11,385	565	71,351	0	9,395	340	0	19,464	18,142
	29,804,989	(71,947,129)	101,752,118	14,183,978	54,775,495	2,338,685	1,317,024	206,752	507,133	225,457	20,929,077	115,723	208,368	600,039	14,109	3,682,656	2,647,622
Menos provisión para posibles cuentas y préstamos incobrables	1,049,359	0	1,049,359	0	96,532	76,427	0	0	0	0	141,814	0	0	0	0	675,748	58,838
Total de cuentas por cobrar, neto	28,755,630	(71,947,129)	100,702,759	14,183,978	54,678,963	2,262,258	1,317,024	206,752	507,133	225,457	20,787,263	115,723	208,368	600,039	14,109	3,006,908	2,588,784
Inventarios:																	
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	19,280,344	0	19,280,344	0	19,280,344	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	77,372,333	0	77,372,333	0	75,959,802	1,416,531	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	3,882,938	0	3,882,938	0	3,882,938	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Materiales, equipos y repuestos	3,567,205	0	3,567,205	0	1,083,682	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,483,523	0
Viveres, bebidas y suministros	213,382	0	213,382	0	43,731	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	169,651
Otros	388,109	0	388,109	0	222,872	0	0	0	0	0	0	0	65,145	7,709	0	0	92,383
Total de inventarios	104,704,311	0	104,704,311	0	100,469,369	1,416,531	0	0	0	0	0	0	65,145	7,709	0	2,483,523	262,034
Inversiones en bonos y acciones	52,522,176	(5,777,737)	58,299,913	58,095,469	170,247	0	0	0	0	0	34,197	0	0	0	0	0	0
Inversión en asociada	2,155,920	0	2,155,920	2,155,920	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	115,024,659	0	115,024,659	0	79,182,403	35,839,581	0	0	0	0	2,675	0	0	0	0	0	0
Equipo en arrendamiento, neto	2,611,559	0	2,611,559	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,611,559	0
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	50,435,326	(180,317)	50,615,643	0	30,794,517	337,665	0	0	0	0	146,157	0	113,520	13,572	0	2,049,548	17,160,664
Franquicias, neto de amortización acumulada	159,595	0	159,595	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	159,595
Otros activos	6,622,310	0	6,622,310	125	3,714,742	248,916	1,980	70,107	2,496	54,521	165,364	5,704	27,679	5,924	9,339	747,447	1,567,966
Total de activos	384,267,613	(77,905,183)	462,172,796	89,820,438	273,256,750	40,197,438	1,319,004	276,859	524,971	279,978	21,506,201	123,474	488,735	627,744	23,448	11,396,932	22,330,824

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera

Pasivos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacacion 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.
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	59,937,774	0	59,937,774	0	59,937,774	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																	
Proveedores	6,431,807	0	6,431,807	0	5,162,455	274,200	0	0	0	0	0	0	498	0	0	151,896	842,758
Compañías afiliadas	0	(67,294,244)	67,294,244	9,041,428	3,865,735	8,666,795	184,945	15,742	124,976	157,609	17,432,717	135,511	1,192	637,231	5,489	10,211,510	16,813,364
Otras	3,654,564	0	3,654,564	30,595	1,972,997	37,427	0	21,294	4,941	8,091	958,866	0	0	1,253	0	27,168	591,932
Total de cuentas por pagar	10,086,371	(67,294,244)	77,380,615	9,072,023	11,001,187	8,978,422	184,945	37,036	129,917	165,700	18,391,583	135,511	1,690	638,484	5,489	10,390,574	18,248,054
Gastos acumulados por pagar	3,118,018	0	3,118,018	0	1,592,789	31,221	0	240,225	15,785	119,483	160,420	0	17,196	15,519	20,162	251,581	653,637
Ingresos diferidos	104,250	0	104,250	0	44,175	0	0	9,632	0	0	29,094	0	0	0	0	21,349	0
Dividendos por pagar	0	(4,652,886)	4,652,886	0	530,967	2,018,843	0	0	0	87	404,899	0	0	0	0	51,232	1,647,058
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	269,882	0	269,882	0	183,217	88,665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depósitos recibidos de clientes	4,275,859	0	4,275,859	0	3,890,757	168,214	0	0	0	0	18,518	0	0	0	0	137,330	61,040
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	7,168,718	0	7,168,718	0	4,369,432	12,811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,694,667	91,808
Impuesto sobre la renta por pagar	32,099	0	32,099	0	0	23,702	0	0	0	0	8,397	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar, neto	59,049,733	0	59,049,733	0	59,049,733	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de pasivos	144,042,704	(71,947,130)	215,989,834	9,072,023	140,600,031	11,319,878	184,945	286,893	145,702	285,270	19,012,711	135,511	18,886	654,003	25,651	13,546,733	20,701,597
Patrimonio																	
Capital en acciones tipo "A"	12,814,874	(5,146,970)	17,961,844	12,471,045	911,818	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	2,183,069
Capital en acciones tipo "B"	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones en tesorería, al costo	(653,801)	0	(653,801)	(653,801)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades capitalizadas por subsidiaria	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones	36,279,840	0	36,279,840	36,279,840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	176,846,202	(1,620,032)	178,466,234	18,488,098	131,779,289	28,867,460	952,103	(10,034)	329,269	(15,292)	1,559,634	(22,037)	(730,151)	(26,259)	(2,203)	(2,149,801)	(553,842)
Total de patrimonio atribuido a los propietarios	240,147,166	(6,035,796)	246,182,962	80,748,415	132,656,719	28,877,560	1,134,059	(10,034)	379,269	(5,292)	2,493,490	(12,037)	469,849	(26,259)	(2,203)	(2,149,801)	1,629,227
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
Total de patrimonio	240,224,909	(5,958,053)	246,182,962	80,748,415	132,656,719	28,877,560	1,134,059	(10,034)	379,269	(5,292)	2,493,490	(12,037)	469,849	(26,259)	(2,203)	(2,149,801)	1,629,227
Total de pasivos y patrimonio	384,267,613	(77,905,183)	462,172,796	89,820,438	273,256,750	40,197,438	1,319,004	276,859	524,971	279,978	21,506,201	123,474	488,735	627,744	23,448	11,396,932	22,330,824

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Rosa Panama Caribe S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Ventas de bienes y servicios	121,666,614	(8,547,021)	130,213,635	0	97,735,062	0	0	3,946,193	136,898	1,377,324	0	0	93,003	0	0	9,598,492	17,326,663
Ingresos por alquiler	4,857,445	0	4,857,445	0	96,037	4,759,920	0	0	0	0	1,488	0	0	0	0	0	0
Intereses ganados en financiamiento	2,020,361	0	2,020,361	0	0	0	0	0	0	2,020,361	0	0	0	0	0	0	0
Total Ingresos	128,544,420	(8,547,021)	137,091,441	0	97,831,099	4,759,920	0	3,946,193	136,898	1,377,324	2,021,849	0	93,003	0	0	9,598,492	17,326,663
Costo de las ventas	74,794,210	(8,289,881)	83,084,091	0	57,544,213	0	0	3,689,053	124,315	1,377,324	0	0	143,102	0	0	6,899,807	13,306,277
Costos de alquiler	1,730,533	0	1,730,533	0	0	1,730,533	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	1,358,562	0	1,358,562	0	0	0	0	0	0	0	1,358,562	0	0	0	0	0	0
Total costos	77,883,305	(8,289,881)	86,173,186	0	57,544,213	1,730,533	0	3,689,053	124,315	1,377,324	1,358,562	0	143,102	0	0	6,899,807	13,306,277
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	50,661,115	(257,140)	50,918,255	0	40,286,886	3,029,387	0	257,140	12,583	0	663,287	0	(50,099)	0	0	2,698,685	4,020,386
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																	
Ingresos compañías afiliadas	0	(1,434,985)	1,434,985	0	1,228,898	0	0	0	0	0	0	0	0	206,087	0	0	0
Otros ingresos operacionales	844,926	0	844,926	763	444,973	191,679	0	0	0	175,443	0	(1,864)	286	0	0	27,597	6,049
Total de otros ingresos	844,926	(1,434,985)	2,279,911	763	1,673,871	191,679	0	0	0	175,443	0	(1,864)	206,373	0	0	27,597	6,049
Gastos de ventas, generales y administrativos	26,207,557	(87,858)	26,295,415	1,330,774	17,681,028	526,403	0	257,140	12,583	0	563,375	1,091	80,237	208,931	400	2,699,918	2,933,535
Egresos compañías afiliadas	0	(1,628,195)	1,628,195	0	321,964	513,413	0	0	0	0	71,906	0	0	0	0	21,081	699,831
Resultados de las actividades de operación	25,298,484	23,928	25,274,556	(1,330,011)	23,957,765	2,181,250	0	0	0	203,449	(1,091)	(132,200)	(2,558)	(400)	(400)	5,283	393,069
Costos financieros, neto:																	
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	324,800	0	324,800	307,192	17,608	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(930,080)	0	(930,080)	0	(547,865)	(31,446)	0	0	0	0	(703)	0	(1,352)	0	0	(331,425)	(17,289)
Intereses pagados sobre bonos	(1,607,780)	0	(1,607,780)	0	(809,557)	(490,971)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(67,410)	(239,842)
Amortización de costo de emisión de bonos	(286,978)	0	(286,978)	0	(283,649)	(2,859)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(470)
Dividendos ganados	2,864,682	(12,013,197)	14,877,879	14,873,338	0	0	0	0	0	0	4,541	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	364,644	(12,013,197)	12,377,841	15,180,530	(1,623,463)	(525,276)	0	0	0	3,838	0	0	(1,352)	0	0	(398,835)	(257,601)
Participación en la utilidad (pérdida) en asociada, neta de impuesto sobre la renta	118,014	141,379	(23,365)	(23,365)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	25,781,142	(11,847,890)	37,629,032	13,827,154	22,334,302	1,655,974	0	0	0	207,287	(1,091)	(132,200)	(3,910)	(400)	(400)	(393,552)	135,468
Impuesto sobre la renta estimado	2,640,162	0	2,640,162	0	2,202,593	276,188	0	5,437	213	373	29,666	0	0	114	0	47,528	78,050
Impuesto sobre la renta diferido	42,413	42,413	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	23,098,567	(11,890,303)	34,988,870	13,827,154	20,131,709	1,379,786	0	(5,437)	(213)	(373)	177,621	(1,091)	(132,200)	(4,024)	(400)	(441,080)	57,418
Utilidad (pérdida) atribuible a:																	
Propietarios del Grupo	23,098,418	(11,892,452)	34,988,870	13,827,154	20,131,709	1,379,786	0	(5,437)	(213)	(373)	177,621	(1,091)	(132,200)	(4,024)	(400)	(441,080)	57,418
Participación no controladora	2,149	2,149	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de utilidad (pérdida)	23,098,567	(11,890,303)	34,988,870	13,827,154	20,131,709	1,379,786	0	(5,437)	(213)	(373)	177,621	(1,091)	(132,200)	(4,024)	(400)	(441,080)	57,418

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Servicios Generales Sucasa, S. A.	Rosa Panamá Caribe, S. A.	Equipos Coamco, S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Contribuciones y distribuciones a los accionistas																	
Acciones comunes Tipo A:																	
Saldo al inicio y final del año	12,814,874	(5,075,252)	17,890,126	12,471,045	840,100	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	2,183,069
Acciones comunes Tipo B:																	
Saldo al final del año	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital adicional pagado:																	
Saldo al inicio y final del año	0	(71,718)	71,718	0	71,718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones en tesorería:																	
Saldo al inicio	(741,441)	0	(741,441)	(741,441)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de acciones	87,640	0	87,640	87,640	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	(653,801)	0	(653,801)	(653,801)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades capitalizadas por subsidiarias:																	
Saldo al inicio y final del año	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones:																	
Saldo al inicio y final del año	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones:																	
Saldo al inicio y final del año	36,279,840	0	36,279,840	36,279,840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)																	
Saldo al 1 de enero de 2016	164,999,594	(1,740,777)	166,740,371	15,985,712	122,614,599	23,740,192	952,103	(4,597)	329,482	(14,919)	1,414,126	(20,946)	(597,951)	(22,235)	(1,803)	(2,462,092)	4,828,700
Utilidad (pérdida) neta	23,096,418	(11,892,452)	34,988,870	13,827,154	20,131,709	1,379,786	0	(5,437)	(213)	(373)	177,621	(1,081)	(132,200)	(4,024)	(400)	(441,080)	57,418
Total de las utilidades integrales del período	188,096,012	(13,633,229)	201,729,241	29,812,866	142,746,308	25,119,978	952,103	(10,034)	329,269	(15,292)	1,591,747	(22,037)	(730,151)	(26,259)	(2,203)	(2,903,172)	4,886,118
Dividendos declarados	(11,249,810)	12,013,197	(23,263,007)	(11,324,768)	(11,500,000)	(174,017)	0	0	0	0	(32,113)	0	0	0	0	0	(232,109)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	176,846,202	(1,620,032)	178,466,234	18,488,098	131,246,308	24,945,961	952,103	(10,034)	329,269	(15,292)	1,559,634	(22,037)	(730,151)	(26,259)	(2,203)	(2,903,172)	4,654,009
Escisión en la inversión:																	
Saldo al inicio y final de año	0	0	0	0	532,981	3,921,499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	753,371	(5,207,851)
Total del patrimonio atribuible a los propietarios	240,147,166	(6,035,796)	246,182,962	80,748,415	132,656,719	28,877,560	1,134,059	(10,034)	379,269	(5,292)	2,493,490	(12,037)	469,849	(26,259)	(2,203)	(2,149,801)	1,629,227
Participación no controladora																	
Acciones comunes:																	
Saldo al inicio y final del año	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas:																	
Saldo al 1 de enero de 2016	33,392	33,392	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad neta	2,149	2,149	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas al final del año	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación no controladora al final del año	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2017	240,224,909	(5,958,053)	246,182,962	80,748,415	132,656,719	28,877,560	1,134,059	(10,034)	379,269	(5,292)	2,493,490	(12,037)	469,849	(26,259)	(2,203)	(2,149,801)	1,629,227

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.