

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2010

(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 utilidades integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Anexo

Anexo de consolidación – información sobre la situación financiera.....	1
Anexo de consolidación – información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado).....	2



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
Unión Nacional de Empresas, S. A.
Ciudad de Panamá

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (en adelante el "Grupo"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2010, y los estados consolidados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros consolidados

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por la entidad de los estados financieros consolidados a 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 de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

(Continúa)

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2010, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información de consolidación

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos considerados en su conjunto. La información de consolidación incluida en los Anexos 1 y 2 se presenta con propósitos de análisis adicional de los estados financieros consolidados básicos y no para presentar la situación financiera, ni los resultados de operaciones y utilidades no distribuidas de las compañías individuales. La información de consolidación ha sido objeto de los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados básicos y, en nuestra opinión, está razonablemente presentada en todos sus aspectos importantes, con relación a los estados financieros consolidados básicos considerados en su conjunto.

KPMG

11 de marzo de 2011
Panamá, República de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2010

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4, 5	6,621,749	8,032,176
Depósitos a plazo fijo	4, 5	1,460,807	1,582,007
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6	13,722,953	10,217,975
Hipotecas		1,122,487	1,080,194
Préstamos comerciales		261,151	342,895
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.3,918,278 (2009: B/.3,766,558)		4,479,390	4,581,732
Alquileres		145,507	111,256
Partes relacionadas	4	721,416	1,204,944
Varias		1,075,431	1,485,722
		<u>21,528,335</u>	<u>19,024,718</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	6	(797,848)	(411,340)
Cuentas por cobrar, neto		<u>20,730,487</u>	<u>18,613,378</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	17	14,680,664	7,384,991
Costos de construcción en proceso		38,443,239	38,529,522
Terrenos	13, 14, 15	47,796,095	38,284,614
Materiales, equipos y respuestos		5,951,363	9,813,097
Viveres y bebidas		169,203	173,319
Otros		385,839	387,073
Total de inventarios		<u>107,426,403</u>	<u>94,572,616</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	4,7	49,172,994	42,109,734
Propiedades de inversión, neto	8, 13	12,705,843	13,043,607
Equipos en arrendamiento, neto	9, 18	3,448,021	4,127,167
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	10, 13, 15	43,786,156	42,192,978
Franquicias, neto de amortización acumulada	11	599,285	434,138
Otros activos	12,16	2,341,600	2,002,156
Total de los activos		<u><u>248,293,345</u></u>	<u><u>226,709,957</u></u>

Las notas de la página 8 a la 42 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Préstamos por pagar	4, 13	50,874,735	41,336,569
Terrenos por pagar	14	3,400,000	5,098,000
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	4, 15	51,139,553	49,475,685
Menos costos de emisión		(513,201)	(452,806)
Bonos por pagar, neto		<u>50,626,352</u>	<u>49,022,879</u>
Cuentas por pagar:			
Proveedores		6,265,823	3,987,600
Otras		1,418,687	1,566,033
Total de cuentas por pagar		<u>7,684,510</u>	<u>5,553,633</u>
Gastos acumulados por pagar	16	1,604,871	1,595,491
Ingresos diferidos		82,660	75,347
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		81,027	378,138
Depósitos de clientes	17	3,662,279	4,135,632
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	18	3,341,763	5,931,985
Impuesto sobre la renta por pagar		1,066,415	4,660
Total de pasivo		<u>122,424,612</u>	<u>113,132,334</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 5,123,286 en 2010 y 2009.		12,814,874	12,814,874
Acciones en tesorería, al costo		(828,694)	(876,259)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Ganancia no realizada sobre inversiones	7	36,279,840	29,620,342
Utilidades no distribuidas		76,852,715	71,270,032
Total de patrimonio de la participación controladora		<u>125,805,928</u>	<u>113,516,182</u>
Participación no controladora		62,805	61,441
Total de patrimonio		<u>125,868,733</u>	<u>113,577,623</u>
Compromisos y contingencias	23, 24		
Total de los pasivos y patrimonio		<u><u>248,293,345</u></u>	<u><u>226,709,957</u></u>

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

Estado consolidado de utilidades integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2010

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ventas de bienes y servicios	22	83,633,438	76,987,395
Costo de las ventas		<u>56,161,409</u>	<u>52,221,676</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>27,472,029</u>	<u>24,765,719</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por alquiler		2,220,591	2,141,937
Intereses ganados en financiamiento		867,609	871,576
Otros ingresos operacionales		<u>613,690</u>	<u>497,371</u>
Total de otros ingresos de operaciones		<u>3,701,890</u>	<u>3,510,884</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	19, 20	<u>19,450,491</u>	<u>18,044,115</u>
Resultados de las actividades de operación		<u>11,723,428</u>	<u>10,232,488</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		121,371	226,116
Intereses pagados en financiamientos bancarios	4	(1,995,027)	(2,369,064)
Intereses pagados sobre bonos	4, 15	(589,493)	(1,078,570)
Amortización de costos de emisión de bonos		(94,383)	(204,211)
Dividendos ganados	4	1,330,602	1,283,878
Otros ingresos financieros, neto		<u>17,660</u>	<u>1,555</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(1,209,270)</u>	<u>(2,140,296)</u>
Participación patrimonial en asociadas	7	<u>68,542</u>	<u>50,121</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		10,582,700	8,142,313
Impuesto sobre la renta			
Estimado		2,302,031	1,413,411
Diferido		<u>(69,495)</u>	<u>54,411</u>
Total de impuesto sobre la renta		<u>2,232,536</u>	<u>1,467,822</u>
Utilidad neta del período		8,350,164	6,674,491
Otras utilidades integrales:			
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta		<u>6,659,498</u>	<u>4,756,334</u>
Total de utilidades integrales del período		<u>15,009,662</u>	<u>11,430,825</u>
Atribuible a:			
Participación controladora		15,008,298	11,429,188
Participación no controladora		<u>1,364</u>	<u>1,637</u>
Total de utilidades integrales del período		<u>15,009,662</u>	<u>11,430,825</u>
Utilidad neta por acción		<u>1.63</u>	<u>1.30</u>

Las notas de la página 8 a la 42 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 2010

(Expresado en balboas)

	Atribuible a la participación de la controladora							Total del patrimonio
	Acciones comunes	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas por subsidiaria	Ganancia no realizada sobre inversiones	Utilidades no distribuidas	Total	Participación no controladora	
Saldo al 1 de enero de 2008	12,814,874	(876,259)	687,193	24,864,008	67,720,290	105,210,106	59,804	105,269,910
Total de las utilidades integrales del período	0	0	0	0	6,672,854	6,672,854	1,637	6,674,491
Utilidad neta - 2009	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras utilidades integrales	0	0	0	4,756,334	0	4,756,334	0	4,756,334
Cambio neto en el valor razonable de los valores disponibles	0	0	0	4,756,334	0	4,756,334	0	4,756,334
Total de otras utilidades integrales	0	0	0	4,756,334	0	4,756,334	0	4,756,334
Total de utilidades integrales del período	0	0	0	4,756,334	6,672,854	11,429,188	1,637	11,430,825
Contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	0	0	(3,123,112)	(3,123,112)	0	(3,123,112)
Dividendos declarados	0	0	0	0	(3,123,112)	(3,123,112)	0	(3,123,112)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	0	0	(3,123,112)	(3,123,112)	0	(3,123,112)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	12,814,874	(876,259)	687,193	29,620,342	71,270,032	113,516,182	61,441	113,577,623
Saldo al 1 de enero de 2009	12,814,874	(876,259)	687,193	29,620,342	71,270,032	113,516,182	61,441	113,577,623
Utilidad neta - 2010	0	0	0	0	8,348,800	8,348,800	1,364	8,350,164
Otras utilidades integrales	0	47,565	0	0	0	47,565	0	47,565
Cambio neto en acciones de tesorería	0	0	0	6,659,498	0	6,659,498	0	6,659,498
Cambio neto en el valor razonable de los valores disponibles	0	0	0	6,659,498	0	6,659,498	0	6,659,498
Total de otras utilidades integrales	0	47,565	0	6,659,498	0	6,707,063	0	6,707,063
Total de utilidades integrales del período	0	47,565	0	6,659,498	8,348,800	15,055,863	1,364	15,057,227
Contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	0	0	(2,766,117)	(2,766,117)	0	(2,766,117)
Dividendos declarados	0	0	0	0	(2,766,117)	(2,766,117)	0	(2,766,117)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	0	0	(2,766,117)	(2,766,117)	0	(2,766,117)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	12,814,874	(828,694)	687,193	36,279,840	76,852,715	125,805,928	62,805	125,868,733

Las notas de la página 8 a la 42 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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2010

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		8,350,164	6,674,491
Ajustes por:			
Provisión para cuentas y préstamos incobrables	6	500,042	321,908
Depreciación	8, 9, 10	8,198,583	8,678,097
Amortización de franquicia		34,853	38,990
Costos financieros, neto		1,209,270	2,140,296
Gasto de impuesto sobre la renta	21	2,232,536	1,467,822
(Ganancia) pérdida en venta de inmuebles, mobiliario y equipo		(488,217)	74,124
Participación en resultado de asociadas		68,542	(50,121)
		<u>20,105,773</u>	<u>19,345,607</u>
Cambio en cuentas por cobrar		(3,242,472)	3,039,415
Cambio neto en préstamos personales e hipotecas		141,793	353,792
Cambio en inventarios		(15,728,466)	(3,132,008)
Cambio en otros activos		(504,591)	(26,723)
Cambio en documentos y cuentas por pagar		752,053	(5,456,216)
Cambios en gastos e impuestos acumulados por pagar		774,024	(407,549)
Cambios en otros pasivos		(418,475)	(20,812)
		<u>1,879,639</u>	<u>13,695,506</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(969,187)	(2,222,389)
Intereses pagados		(4,709,878)	(4,850,524)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de operación		<u>(3,799,426)</u>	<u>6,622,593</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		867,609	871,576
Dividendos recibidos		1,330,602	1,283,878
Disminución en depósitos a plazo fijo		121,200	1,784,883
Adquisición de equipo en arrendamiento		(700,712)	(1,162,029)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		(5,301,566)	(2,000,347)
Producto de la venta de equipo en arrendamiento		403,213	0
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		187,110	135,720
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos		378,293	905
Pagos por adquisición de inversiones		(1,162,933)	(44,967)
Cambios en cuentas con partes relacionadas		480,883	18,026
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		<u>(3,396,301)</u>	<u>887,645</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Abonos a obligaciones bancarias	13	(49,792,370)	(39,573,810)
Producto de obligaciones bancarias	13	56,740,314	38,608,117
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	15	7,190,222	0
Bonos redimidos	15	(5,586,749)	(1,403,879)
Dividendos pagados		(2,766,117)	(3,123,112)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>5,785,300</u>	<u>(5,492,684)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(1,410,427)</u>	<u>2,017,554</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>8,032,176</u>	<u>6,014,622</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u><u>6,621,749</u></u>	<u><u>8,032,176</u></u>

Las notas de la página 8 a la 42 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 2010

(Expresado 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.
- Distribuidores Consolidados, S. A.
- Constructora San Lorenzo, S. A.
- Constructora Corona, S. A.
- Vacation Panama Tours, S. A.
- Inversiones Sucasa, 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.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros consolidados del Grupo fueron autorizados por la administración para su emisión el 11 de marzo de 2011.

Notas a los estados financieros consolidados

(b) *Bases de medición*

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas inversiones que son mantenidas a sus valores razonables.

(c) *Moneda funcional y de presentación*

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

(d) *Uso de estimaciones y juicios*

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

Las estimaciones y presunciones subyacentes son revisadas sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación y en cualquier período futuro afectado.

En particular, información sobre las áreas importantes de estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de las políticas contables que tienen un efecto significativo mayor sobre las cifras reconocidas en los estados financieros consolidados se relacionan con la valuación de cuentas por cobrar, el valor razonable de las inversiones en valores de capital disponibles para la venta.

(3) **Resumen de las políticas importantes de contabilidad**

Las políticas de contabilidad han sido aplicadas consistentemente por el Grupo, y son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior.

(a) *Bases de consolidación*

(i) *Subsidiarias*

Subsidiarias son aquellas empresas que están controladas por el Grupo. El control existe cuando la tenedora es propietaria, directa o indirectamente de más de la mitad del poder de voto, y tiene poder para dirigir las políticas financieras y operacionales para obtener beneficios de sus actividades. Los estados financieros consolidados de las subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados en la fecha en que efectivamente se adquiere el control, hasta la fecha en que el control efectivamente termina.

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Asociadas

Asociadas son aquellas empresas sobre las cuales se tiene una influencia significativa pero no el control sobre sus políticas financieras y operacionales. Los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo sobre las ganancias o pérdidas reconocidas de las asociadas bajo el método de participación patrimonial, desde la fecha en que la influencia significativa efectivamente se inicia hasta la fecha en que la influencia significativa efectivamente termina.

(iii) Transacciones eliminadas en consolidación

Los saldos y transacciones intra-grupo, y cualquier ganancia no realizada proveniente de transacciones intra-grupo, son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma manera que las ganancias no realizadas.

(b) *Instrumentos financieros*

(i) Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados lo comprenden las inversiones en acciones de patrimonio y valores de deuda, cuentas por cobrar clientes y otras, efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos y financiamientos y cuentas por pagar a proveedores y otras.

Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos originalmente al valor razonable más, cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente al reconocimiento inicial los instrumentos financieros no derivados se miden como se describe más adelante:

Un instrumento financiero es reconocido si el Grupo se convierte en una parte contractual del instrumento. Los activos financieros se dan de baja si los derechos contractuales del Grupo a los flujos de efectivo del activo financiero expiran o si el Grupo transfiere el activo financiero a otra parte sin mantener el control o, sustancialmente, todos los derechos y recompensas del activo. Los pasivos financieros se dan de baja si las obligaciones del Grupo, especificadas en el contrato, expiran, se descargan o se cancelan.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden, los saldos de efectivo, depósitos a la vista y depósitos a plazo con vencimientos originales menores a los tres meses. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y forman parte integral de la administración del efectivo del Grupo se incluyen como componentes del efectivo y equivalentes de efectivo para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo.

Cuentas por cobrar y por pagar

Las cuentas por cobrar y por pagar a proveedores y otras están presentadas a su costo amortizado.

Notas a los estados financieros consolidados

Valores disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen las inversiones adquiridas con la intención de mantenerlas por un período de tiempo indefinido, que se pueden vender en respuesta a las necesidades de liquidez, a los cambios en las tasas de interés, tasa de cambios o precios de mercado de las acciones. Estas inversiones se miden a valor razonable y los cambios en valor se reconocen directamente en otras utilidades integrales usando una cuenta de valuación hasta que sean vendidas o redimidas (dados de baja) o se ha determinado que la inversión se ha deteriorado en valor; en cuyo caso la ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en otras utilidades integrales se incluye en los resultados de operaciones.

Las ganancias y pérdidas en la venta de valores disponibles para la venta son también reconocidas en el estado consolidado de utilidades integrales.

Cuando el valor razonable de las inversiones en instrumentos de capital no puede ser medido confiablemente, estas inversiones permanecen al costo.

Valores mantenidos hasta su vencimiento

Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyos vencimientos son fijos, y además la administración del Grupo tiene tanto la intención efectiva como la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Los valores mantenidos hasta su vencimiento, consisten principalmente en instrumentos de deuda que se presentan sobre la base de costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando hay una evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial de la inversión (un evento de pérdida) y cuyo evento de pérdida tiene un impacto en los flujos futuros de liquidez estimados de la inversión que pueden ser estimados confiablemente. La pérdida por deterioro es reconocida con cargo a los resultados de operaciones en el estado consolidado de utilidades integrales.

Los ingresos por intereses sobre valores son reconocidos mediante el método de tasa de interés efectiva, y los dividendos son reconocidos al momento de haberse declarado, y ambas cuentas se registran en el estado consolidado de utilidades integrales.

Otros

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

(ii) Capital en acciones

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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

(c) *Inmuebles, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

Los inmuebles, mobiliario y equipo se llevan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. 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. Los programas comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

(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) Costos subsecuentes

El costo de reemplazar parte de una partida de los inmuebles, mobiliario y equipo se reconoce en el valor en libros de la partida si es probable que los beneficios económicos futuros inherentes a la pérdida fluirán al Grupo y su costo puede ser medido confiablemente. Los costos de dar servicio día a día a los inmuebles, mobiliario y equipo son reconocidos en los resultados de operaciones en la medida que se incurren.

(iv) Depreciación

La depreciación se reconoce en los resultados de operaciones sobre la base de línea recta sobre la vida útil estimada de cada partida de los inmuebles, mobiliario y equipo. Los activos arrendados son depreciados sobre el período que sea más corto entre el término del arrendamiento y sus vidas útiles estimadas. Los terrenos no son depreciados.

La vida útil estimada de los activos es 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

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 activos fijos relacionados.

(d) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión, consistentes de locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas, están registradas al costo, menos su depreciación acumulada.

(e) *Activo intangible*

El activo intangible que consiste de franquicias con vidas útiles finitas, se encuentra registrado al costo, menos la amortización acumulada y las pérdidas 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.

(f) *Deterioro*

Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

Un activo financiero se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros (incluidos los instrumentos de patrimonio) están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada al Grupo en los términos que el Grupo no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores. En adición, para una inversión en un instrumento de capital, una disminución significativa o prolongada en su valor razonable por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

El Grupo considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido pero aún no identificado. Las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento con características de riesgos similares.

Notas a los estados financieros consolidados

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 en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculado como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas incobrables. El interés en el deterioro del activo continúa siendo reconocido a través del cálculo del descuento. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través de los resultados de la operación.

Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros del Grupo, es revisado a la fecha de reporte, excepto por lo que se señala en las notas 3 (g) y 3 (m) para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en los resultados de operaciones.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y amortización, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Notas a los estados financieros consolidados

(g) *Inventarios*

Los inventarios están medidos al valor más bajo entre el costo o el valor neto de realización y se llevan de acuerdo a los métodos indicados a continuación:

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
Viveres y bebidas	Costo promedio ponderado
Otros	Costo promedio ponderado

Los inventarios incluyen todos los desembolsos incurridos en su adquisición y para traerlos a su ubicación actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, el costo incluye intereses por financiamientos asociados directamente con esos inventarios, durante la etapa de urbanización. Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.1,544,810 para el año 2010 (2009: B/.1,767,878).

(h) *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 utilidades integrales durante el período del financiamiento.

(i) *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.

(j) *Dividendos*

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

(k) *Reconocimiento de ingresos*

(i) Ingreso por venta de unidades de vivienda

Los ingresos por venta de unidades de viviendas se reconocen sobre la base del método de acumulación, una vez cumplidos los siguientes requisitos:

- 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 ganancias y pérdidas sobre la base de línea recta en 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 se reconocen cuando los riesgos y beneficios significativos derivados de la propiedad se transfieren al comprador, es probable que se obtengan beneficios económicos de la transacción, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser valorados de manera fiable y el Grupo no conserva ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes y el importe del ingreso puede ser medido con fiabilidad.

Los ingresos los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en 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.

(I) *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.

El componente de gasto de intereses de los pagos por arrendamientos financieros se reconoce en el estado consolidado de utilidades integrales utilizando el método de interés efectivo.

(ii) Gastos de arrendamiento operacional

Los pagos hechos sobre arrendamientos operacionales son reconocidos en los resultados de operación sobre la base de línea recta durante el término del arrendamiento.

Notas a los estados financieros consolidados

(m) *Impuesto sobre la renta*

El impuesto sobre la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de utilidades integrales excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realizarán los beneficios relacionados con el impuesto.

(n) *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 22)

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.

(ñ) *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 el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(o) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones*
A la fecha del estado consolidado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones emitidas que no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros, publicada el 12 de noviembre de 2009, forma parte de la primera fase del proyecto comprensivo del Comité de Normas (IASB) para reemplazar la NIC 39. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en o después del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación en fecha más temprana.

El Grupo no anticipa que la adopción de estas enmiendas tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>2,614,862</u>	<u>1,293,354</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>947,407</u>	<u>843,099</u>
Equivalentes de efectivo: Banco General, S. A.	<u>0</u>	<u>1,518,007</u>
Equivalentes de efectivo: Banco Panamá, S. A.	<u>455,398</u>	<u>511,226</u>
Depósitos a plazo: Banco General, S. A.	<u>937,500</u>	<u>1,430,214</u>
Depósitos a plazo: Banco Panamá, S. A.	<u>523,307</u>	<u>0</u>
Cuentas por cobrar:		
Franquicias Latinoamericanas, S. A. (1)	406,301	608,696
Agroganadera Río Caimito, S. A. (2)	170,899	459,031
Otras	<u>144,216</u>	<u>137,217</u>
	<u>721,416</u>	<u>1,204,944</u>
Inversión en acciones:		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>40,719,522</u>	<u>32,874,198</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>2,621,973</u>	<u>2,000,000</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>7,245,000</u>	<u>4,135,000</u>
Préstamos por pagar: Banco Panamá, S. A.	<u>1,471,019</u>	<u>2,700,000</u>
Compensaciones pagadas a directores y Gerencia clave	<u>1,202,742</u>	<u>1,173,867</u>
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	<u>471,782</u>	<u>185,583</u>
Intereses pagados en financiamientos: Banco Panamá, S. A.	<u>89,994</u>	<u>23,074</u>
Dividendos ganados: Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>1,314,968</u>	<u>1,174,078</u>
Intereses pagados sobre bonos: Banco General, S. A.	<u>36,975</u>	<u>809,671</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(1) Saldo por cobrar documentado mediante contrato firmado por las partes en el cual Franquicias Latinoamericanas, S. A. reconoce las deudas contraídas con las compañías subsidiarias del Grupo UNESA. En el mes de diciembre de 2009 se vendió la totalidad de la participación en la operación de los restaurantes Friday's que operan en Colombia, bajo el nombre de Franquicias Latinoamericanas, S. A.

(2) Saldo por cobrar principalmente por cargos de avances de obra y préstamos sin intereses y sin fecha de vencimiento definida.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	4,699,640	3,798,301
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>1,922,109</u>	<u>4,233,875</u>
	<u>6,621,749</u>	<u>8,032,176</u>

El Grupo mantiene depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses los cuales se detallan a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Banco General, S. A. (1)	Febrero 28, 2011	937,500	1,430,214
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.		0	151,793
Banco Panamá, S. A.	Febrero 17, 2011	<u>523,307</u>	<u>0</u>
		<u>1,460,807</u>	<u>1,582,007</u>

(1) Estos depósitos a plazo fijo se encuentran garantizando deuda contraída por la asociada Franquicias Latinoamericanas, S. A. (ver notas 7 y 23).

(6) Cuentas por cobrar a clientes

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	7,649,677	5,656,232
Venta y alquiler de equipo	5,538,598	4,075,450
Servicios de hotelería	508,220	454,953
Otras	<u>26,458</u>	<u>31,340</u>
	<u>13,722,953</u>	<u>10,217,975</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
No vencidas	10,462,960	7,377,853
Vencidas a 30 días	1,116,937	519,825
Vencidas a 60 días	287,996	340,671
Vencidas a más de 90 días	<u>1,855,060</u>	<u>1,979,626</u>
	<u>13,722,953</u>	<u>10,217,975</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 (k), 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.

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables, se presenta de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	411,340	456,433
Provisión del año	500,042	321,908
Cargos contra la provisión	<u>(113,534)</u>	<u>(367,001)</u>
Saldo al final del año	<u>797,848</u>	<u>411,340</u>

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

(7) Inversión en bonos, acciones y otros valores

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Valores disponibles para la venta	46,322,954	38,884,950
Valores mantenidos hasta su vencimiento	276,456	270,322
Inversiones en asociadas	<u>2,573,584</u>	<u>2,954,462</u>
	<u>49,172,994</u>	<u>42,109,734</u>

Valores disponibles para la venta

Las inversiones en valores disponibles para la venta consistentes principalmente de acciones comunes de empresas locales se llevan al valor razonable y sus cambios se contabilizan en la sección de patrimonio. La inversión en acciones en una empresa pública local que representa aproximadamente el 88% (2009: 85%) del saldo de la cuenta, fue valuada utilizando los valores de cotización publicados en la Gaceta Bursátil de la Bolsa de Valores de Panamá al cierre del ejercicio fiscal anual. Cuando el valor razonable de las inversiones en valores disponibles para la venta no puede ser medido confiablemente, estas inversiones permanecen al costo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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>2010</u>	<u>2009</u>
Certificados de participación negociables	<u>276,456</u>	<u>270,322</u>
	<u>276,456</u>	<u>270,322</u>

Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas ascendían a B/.2,573,584 (2009: B/.2,954,462).

Durante el período 2010 se reconocieron como resultado en participación patrimonial una utilidad neta de B/.68,542 (2009: B/.50,121).

El Grupo mantiene una inversión en la asociada Agroganadera Río Caimito, S. A., la cual representa el 50% de participación.

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

<u>2010</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Ganancia</u>
Agroganadera Río Caimito, S. A.	<u>5,406,222</u>	<u>1,075,113</u>	<u>4,331,109</u>	<u>812,395</u>	<u>102,247</u>
<u>2009</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Ganancia</u>
Agroganadera Río Caimito, S. A.	<u>6,384,009</u>	<u>519,777</u>	<u>5,864,232</u>	<u>95,128</u>	<u>68,957</u>

(8) Propiedades de inversión, neto

	<u>2010</u>			<u>2009</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Galeras y locales comerciales</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Galeras y locales comerciales</u>	<u>Total</u>
Costo						
Al inicio del año	3,214,406	13,920,707	17,135,113	3,214,406	13,920,707	17,135,113
Adición	<u>0</u>	<u>438</u>	<u>438</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>3,214,406</u>	<u>13,921,145</u>	<u>17,135,551</u>	<u>3,214,406</u>	<u>13,920,707</u>	<u>17,135,113</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	4,091,506	4,091,506	0	3,749,549	3,749,549
Gasto del año	<u>0</u>	<u>338,202</u>	<u>338,202</u>	<u>0</u>	<u>341,957</u>	<u>341,957</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>4,429,708</u>	<u>4,429,708</u>	<u>0</u>	<u>4,091,506</u>	<u>4,091,506</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>3,214,406</u>	<u>9,491,437</u>	<u>12,705,843</u>	<u>3,214,406</u>	<u>9,829,201</u>	<u>13,043,607</u>

Conforme a lo permitido por las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha optado por mantener las propiedades de inversión, consistentes de galeras y locales comerciales y de los terrenos donde estas están construidas, utilizando el modelo de costo menos depreciación acumulada. Al 31 de diciembre de 2010 (2009: igual) el Grupo no había determinado los valores razonables de estas propiedades.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(9) Equipo en arrendamiento, neto

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Costo		
Al inicio del año	12,336,456	13,237,147
Adiciones	700,712	1,162,029
Ventas y descartes	(951,287)	(316,422)
Reclasificación	409,735	(1,746,298)
Al final del año	<u>12,495.616</u>	<u>12,336.456</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	8,209,289	6,844,505
Gasto del año	1,972,387	2,437,918
Ventas y descartes	(886,579)	(228,037)
Reclasificación	(247,502)	(845,097)
Al final del año	<u>9,047.595</u>	<u>8,209,289</u>
Al final del año	<u>3,448.021</u>	<u>4,127,167</u>

Al 31 de diciembre de 2010 (2009: igual), el gasto de depreciación fue cargado a costo de ventas.

(10) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

	<u>2010</u>						
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcción En proceso</u>	<u>Equipos</u>	<u>Mobiliario y equipo de restaurante</u>	<u>Mobiliario y otros</u>	<u>Total</u>
Costo							
Al inicio del año	7,545,584	26,652,680	479,872	20,891,353	9,427,194	5,169,912	70,166,595
Adición	0	761,667	3,606,380	518,016	343,196	72,007	5,301,566
Ventas y descartes	0	0	0	(510,629)	0	0	(510,629)
Reclasificación	(12,638)	(17,955)	(259,886)	398,198	(62,045)	0	45,664
Al final del año	<u>7,532,946</u>	<u>27,396,382</u>	<u>3,826,366</u>	<u>21,296,938</u>	<u>9,708,345</u>	<u>5,241,919</u>	<u>75,003,196</u>
Depreciación acumulada							
Al inicio del año	0	5,204,142	0	12,406,660	6,572,131	3,790,684	27,973,617
Gasto del año	0	834,038	0	3,587,724	1,022,548	443,684	5,887,994
Ventas y descartes	0	0	0	(473,232)	0	0	(473,232)
Reclasificación	0	0	0	(2,171,339)	0	0	(2,171,339)
Al final del año	<u>0</u>	<u>6,038,180</u>	<u>0</u>	<u>13,349,813</u>	<u>7,594,679</u>	<u>4,234,368</u>	<u>31,217,040</u>
Saldos netos							
Al final del año	<u>7,532,946</u>	<u>21,358,202</u>	<u>3,826,366</u>	<u>7,947,125</u>	<u>2,113,666</u>	<u>1,007,551</u>	<u>43,786,156</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Costo	2009						Total
	Terrenos	Edificios	Construcción En proceso	Equipos	Mobiliario y equipo de restaurante	Mobiliario y otros	
Al inicio del año	7,545,584	26,708,808	479,872	19,547,329	8,983,588	4,909,001	68,174,182
Adición	0	235,042	0	1,060,788	443,606	260,911	2,000,347
Ventas y descartes	0	(16,611)	0	(500,337)	0	0	(516,948)
Reclasificación	0	(274,559)	0	783,573	0	0	509,014
Al final del año	<u>7,545,584</u>	<u>26,652,680</u>	<u>479,872</u>	<u>20,891,353</u>	<u>9,427,194</u>	<u>5,169,912</u>	<u>70,166,595</u>
Depreciación acumulada							
Al inicio del año	0	4,420,020	0	9,287,083	5,534,995	3,318,958	22,561,056
Gasto del año	0	784,122	0	3,605,238	1,037,136	471,726	5,898,222
Ventas y descartes	0	0	0	(395,489)	0	0	(395,489)
Reclasificación	0	0	0	(90,172)	0	0	(90,172)
Al final del año	<u>0</u>	<u>5,204,142</u>	<u>0</u>	<u>12,406,660</u>	<u>6,572,131</u>	<u>3,790,684</u>	<u>27,973,617</u>
Saldos netos							
Al final del año	<u>7,545,584</u>	<u>21,448,538</u>	<u>479,872</u>	<u>8,484,693</u>	<u>2,855,063</u>	<u>1,379,228</u>	<u>42,192,978</u>

Al 31 de diciembre de 2010, el gasto de depreciación por B/.5,887,994 (2009: B/.5,898,222), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.2,959,226 (2009: B/.2,890,133) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.2,928,768 (2009: B/.2,918,089).

Véanse las garantías otorgadas en las notas 13 y 15.

(11) Franquicias, neto

Los costos de las franquicias T.G.I. Friday's y Country Inn & Suites By Carlson, se presentan de la siguiente manera:

	Costo	Amortización acumulada	Valor neto en libros
Saldo al 31 de diciembre de 2008	1,081,667	(381,872)	699,795
Amortización del año	0	(38,990)	(38,990)
Ajuste	<u>(226,667)</u>	<u>0</u>	<u>(226,667)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	855,000	(420,862)	434,138
Adición	200,000	0	200,000
Amortización del año	0	(34,853)	(34,853)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	<u>1,055,000</u>	<u>(455,715)</u>	<u>599,285</u>

(12) Otros activos

	2010	2009
Impuestos pagados por adelantado	474,243	365,048
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	755,275	586,810
Depósitos en garantía	114,992	113,143
Fondo de cesantía	908,184	848,249
Crédito fiscal por intereses preferenciales	<u>88,906</u>	<u>88,906</u>
	<u>2,341,600</u>	<u>2,002,156</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

El fondo de cesantía respalda la obligación por la prima de antigüedad de servicio de los trabajadores (ver nota 16).

(13) Préstamos por pagar

	Vencimiento de 1 año	2010 Vencimiento de más de un año	Total	Vencimiento de 1 año	2009 Vencimiento de más de un año	Total
Préstamos hipotecarios						
Global Bank Corporation	0	342,774	342,774	0	0	0
Caja de Ahorros	925,000	4,420,852	5,345,852	301,040	4,775,044	5,076,084
Total préstamos hipotecarios	<u>925,000</u>	<u>4,763,626</u>	<u>5,688,626</u>	<u>301,040</u>	<u>4,775,044</u>	<u>5,076,084</u>
Préstamos comerciales						
Banco Aliado, S. A.	598,000	0	598,000	2,441	430	2,871
Towerbank	0	0	0	1,399,483	0	1,399,483
Banco General, S. A.	0	2,560,000	2,560,000	0	0	0
Metro Bank, S. A.	435,000	0	435,000	0	0	0
Global Bank Corporation	680,000	0	680,000	0	526,698	526,698
Banco Panamá, S. A.	171,019	0	171,019	0	0	0
HSBC Bank (Panamá), S. A.	1,257,370	0	1,257,370	1,268,822	1,607,611	2,876,433
Total préstamos comerciales	<u>3,141,389</u>	<u>2,560,000</u>	<u>5,701,389</u>	<u>2,670,746</u>	<u>2,134,739</u>	<u>4,805,485</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	20,680,000	0	20,680,000	17,070,000	0	17,070,000
Banco de América Central-Panamá	2,930,000	0	2,930,000	1,830,000	0	1,830,000
Metro Bank, S. A.	0	0	0	495,000	0	495,000
Global Bank Corporation	950,000	0	950,000	550,000	0	550,000
Banesco	840,000	0	840,000	0	0	0
Towerbank	1,000,000	0	1,000,000	0	0	0
Banco Aliado, S. A.	2,400,000	0	2,400,000	875,000	0	875,000
Banco General, S. A.	4,685,000	0	4,685,000	4,135,000	0	4,135,000
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	1,000,000	0	1,000,000	3,250,000	0	3,250,000
HSBC Bank (Panamá), S. A.	3,699,720	0	3,699,720	550,000	0	550,000
Banco Panamá, S. A.	1,300,000	0	1,300,000	2,700,000	0	2,700,000
Total valores comerciales rotativos	<u>39,484,720</u>	<u>0</u>	<u>39,484,720</u>	<u>31,455,000</u>	<u>0</u>	<u>31,455,000</u>
	<u>43,551,109</u>	<u>7,323,626</u>	<u>50,874,735</u>	<u>34,426,786</u>	<u>6,909,783</u>	<u>41,336,569</u>

Préstamos hipotecarios

Préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad de compañías subsidiarias, con vencimiento en el año 2013 y 2018, y tasa de interés anual entre 5.5% y 7.25% (2009:5.5% y 7.25%).

Préstamos comerciales

Corresponden a líneas de crédito para capital de trabajo y préstamos comerciales con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad de compañías subsidiarias, con fianzas solidarias de las empresas del Grupo. Tienen vencimientos varios de 2011 hasta 2012 e intereses anuales que fluctúan de 4.79% hasta 8.5% (2009: 4.09% hasta 8.5%).

Valores comerciales rotativos

Valores comerciales rotativos con garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A. y subsidiarias, tienen vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales que fluctúan de 3.75% hasta 7% (2009: 4.5% hasta 7.5%).

Notas a los estados financieros consolidados

(14) Terrenos por pagar

Durante el año 2007, la subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió varias fincas de terreno a varias empresas de la localidad por un monto total de B/.9,000,000 para la construcción de viviendas.

Las condiciones de pago de esta compra-venta, se establecieron de la siguiente manera: B/.500,000 como abono inicial, y B/.8,500,000 restantes mediante 10 pagos semestrales a capital de B/.850,000, más intereses pagaderos trimestralmente, calculados a la tasa Libor a tres meses más el 2%.

El saldo al 31 de diciembre de 2010 ascendía a B/.3,400,000 (2009: B/.5,098,000) y de acuerdo a los términos del contrato, la Compañía deberá abonar a este monto la suma de B/.850,000 semestralmente.

Igualmente Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., suscribió contrato de préstamo comercial con la Caja de Ahorros, para el financiamiento de la compra de estos terrenos, los cuales le serán otorgados en las fechas acordadas para realizar los pagos correspondientes de los terrenos por pagar.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(15) Bonos por pagar

El Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2010, 2007, 2006, 2005, 2003. Estas se describen de la siguiente manera:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Emisión pública 2010</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con periodo de gracia hasta tres años	Fija o variable	20,000,000	5,800,000	0
<u>Emisión pública 2007</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2019, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con periodo de gracia por dos años	Libor tres meses + 2.50%	40,000,000	29,238,300	32,487,000
<u>Emisión pública 2006</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con periodo de gracia hasta dos años	Fija o variable Libor a tres meses + 2.75%	12,000,000	11,619,812	11,508,313
<u>Emisión pública 2005</u>				
Bonos del 1 de diciembre de 2005 con vencimiento final el 22 de noviembre de 2015 pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses a partir del 29 de febrero de 2006	Libor a tres meses + 3.5%	7,500,000	4,186,038	5,089,275
<u>Emisión privada 2003</u>				
Bonos del 4 de septiembre de 2003, con vencimiento el 4 de septiembre de 2013, pagaderos mensualmente	7.75%	<u>850,000</u> <u>80,350,000</u>	<u>295,403</u> <u>51,139,553</u>	<u>391,097</u> <u>49,475,685</u>
Desglose: Vencimientos a un año			5,447,130	1,511,826
Vencimientos a más de un año			<u>45,692,423</u>	<u>47,963,859</u>
			<u>51,139,553</u>	<u>49,475,685</u>

Notas a los estados financieros consolidados

Las características principales de los bonos privados emitidos en 2003 y de los bonos de ofertas públicas según resoluciones: CNV 495-10 del 26 de noviembre de 2010, CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007, CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y CNV 284-2005 del 25 de noviembre de 2005, tal como fueron aprobadas por la Comisión Nacional de Valores, se resumen a continuación:

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 Dólares (US\$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 emitidos a su nombre en forma física e individual. Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares (US\$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. El Emisor determinará 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 Comisión Nacional 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.

Notas a los estados financieros consolidados

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

Emisión 2007

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada sin cupones, en denominaciones de mil dólares con 00/100 (US\$1,000.00) 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. (Latin Clear) 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 US\$ 40 millones 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, posteriores 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%. Ésta 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 deberán 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 30 días de anticipación, a un precio de 100% del valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para 2011 de B/.3,248,701.

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de B/.12,000,000. En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán 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 devengarán una tasa variable de interés anual, equivalente a la tasa Libor para períodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual. La tasa nominal de los Bonos será calculada trimestralmente con base a la tasa que bancos de primera línea se requieran entre sí para depósitos en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a tres meses plazo en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) dos días hábiles antes de cada período de interés por empezar, según lo indique el sistema de información financiera Reuters bajo el código BBAM1, sin perjuicio de poder usar otras fuentes en el caso que aquellos no se encuentren disponibles. La tasa de interés de los Bonos se revisará trimestralmente, hasta la fecha de vencimiento o la fecha de Redención Anticipada de los Bonos.
- (b) El HSBC Bank (Panamá), 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 HSBC Investment Corporation (Panama), 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) El Emisor se reserva el derecho de redimir todos los Bonos de una o más series en cualesquiera de las fechas de pago de interés dando aviso a los tenedores con al menos treinta (30) días con antelación, mediante publicación en dos (2) periódicos públicos de la localidad por dos (2) días consecutivos.
- (f) Contempla abonos a capital para 2011 de B/.1,199,500 (2010: 827,125).

Emisión 2005

- (a) El capital emitido será pagado por el emisor en treinta y nueve (39) abonos trimestrales, iguales y consecutivos a capital e intereses y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo.
- (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 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.

Notas a los estados financieros consolidados

- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal activo es primera hipoteca y anticresis sobre finca No. 230160 que contiene las mejoras del Hotel Country Inns & Suites de Amador.

Este bono podrá ser redimido anticipadamente por el emisor, parcial o totalmente a partir del 23 de noviembre de 2008, al 100% del saldo de su valor nominal.

Contempla abonos a capital para 2011 de B/.903,236 (2010: 596,269).

Emisiones 2003

- (a) La deuda adquirida será amortizada en abonos mensuales consecutivos a capital e intereses en las fechas de vencimiento estipuladas.
- (b) Los bonos están garantizados con primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles.
- (c) Los bonos del 25 de agosto de 2003 autorizados por B/.2,000,000 están garantizados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y las fianzas solidarias de las sociedades Caribbean Franchise Development Corp., Inversiones Sucasa, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A. y Hoteles del Caribe, S. A. La emisión de bonos tendrá plazos aprobados de doce (12), veinticuatro (24), treinta y seis (36) hasta cuarenta y ocho (48) meses.
- (d) Contempla abonos a capital para 2011 de B/.95,693 (2010: B/.88,432).

(16) 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 2010, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.829,472 (2009: B/.750,524), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

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 2010, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.908,184 (2009: B/.848,248) para estos propósitos.

(17) Depósitos de clientes

Al 31 de diciembre de 2010, el Grupo mantenía contratos de promesas de compra – venta. Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(18) 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:

	Equipo en arrendamiento, <u>neto</u>	<u>2010</u> Inmueble, mobiliario y equipo, <u>neto</u>	<u>Total</u>	Equipo en arrendamiento, <u>neto</u>	<u>2009</u> Inmueble, mobiliario y equipo, <u>neto</u>	<u>Total</u>
Equipo pesado	2,111,919	5,080,615	7,192,534	5,501,193	7,038,462	12,539,655
Equipo rodante	0	640,869	640,869	0	1,035,052	1,035,052
Equipos menores	0	253,436	253,436	0	329,629	329,629
	<u>2,111,919</u>	<u>5,974,920</u>	<u>8,086,839</u>	<u>5,501,193</u>	<u>8,403,143</u>	<u>13,904,336</u>
Menos depreciación acumulada	<u>1,361,303</u>	<u>3,234,164</u>	<u>4,595,467</u>	<u>2,749,222</u>	<u>3,111,595</u>	<u>5,860,817</u>
	<u><u>750,616</u></u>	<u><u>2,740,756</u></u>	<u><u>3,491,372</u></u>	<u><u>2,751,971</u></u>	<u><u>5,291,548</u></u>	<u><u>8,043,519</u></u>

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Años terminados a diciembre 31		
Menos de 1 año	2,164,900	3,268,293
Entre uno y dos años	1,137,078	2,003,559
Entre dos y tres años	316,083	950,501
Entre tres y cuatro	24,078	227,056
Entre cuatro y cinco	0	24,078
Sub-total	<u>3,642,139</u>	<u>6,473,487</u>
Menos cargos financieros	<u>(300,376)</u>	<u>(541,502)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u><u>3,341,763</u></u>	<u><u>5,931,985</u></u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(19) Gastos de ventas, generales y administrativos

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Gastos de personal	6,549,371	6,039,935
Depreciación	3,266,970	3,260,046
Publicidad y promociones	1,482,110	1,478,918
Servicios públicos	1,199,470	1,088,035
Reparaciones y mantenimiento	1,114,770	1,087,233
Gastos bancarios	178,740	119,285
Alquileres	413,286	384,335
Gastos legales y notariales	602,300	561,006
Impuestos	630,385	638,075
Seguridad	532,542	300,207
Seguros	187,652	143,628
Servicios profesionales	708,281	715,533
Gastos de oficina	219,991	202,722
Gastos de viaje y viáticos	421,471	315,409
Cuentas incobrables	500,042	321,908
Gastos de preapertura actividad hotelera	0	91,126
Otras	<u>1,443,110</u>	<u>1,296,714</u>
	<u>19,450,491</u>	<u>18,044,115</u>

(20) Gastos de personal

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Salarios	7,136,043	6,815,119
Décimo tercer mes	676,220	649,040
Vacaciones	719,665	690,318
Gastos de representación	621,679	621,745
Participación y otros incentivos	661,236	684,419
Comisiones	313,376	338,513
Seguro social	1,127,151	1,096,661
Prima de antigüedad	157,571	139,436
Seguro de vida y hospitalización	147,213	112,736
Otras	<u>618,076</u>	<u>550,711</u>
	<u>12,178,230</u>	<u>11,698,698</u>

El número promedio de empleados al 31 de diciembre de 2010 es de 1,012 (2009: 1,041). Para el período terminado el 31 de diciembre de 2010 el gasto de personal por B/.12,178,230 (2009: B/.11,698,698) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.5,628,859 (2009: B/.5,658,763) cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.6,549,371 (2009: B/.6,039,935).

Notas a los estados financieros consolidados

(21) Impuestos

Impuesto sobre la renta

A partir del 3 de febrero de 2005, fecha de entrada en vigencia de la Ley No. 6 de 2 de febrero de 2005, el artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del treinta por ciento (30%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables.

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 2010 (igual 2009), se determinó de conformidad con el método tradicional.

Mediante la Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 mediante la cual se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR), aplicables a las personas jurídicas a una tasa de 27.5% para el período fiscal 2010 y a una tasa de 25% para los períodos fiscales 2011 y subsecuentes. La ley también mantiene la tasa de 30% para el año 2010 para ciertas actividades en particular, la cual se irá reduciendo hasta alcanzar la tasa de 25% en el año 2012. Sin embargo, todas las empresas en las cuales el Estado tenga una participación accionaria mayor del cuarenta por ciento (40%), continuarán pagando el Impuesto sobre la Renta a la tarifa del 30%.

Otra modificación introducida por la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, es la sustitución del sistema del pago adelantado del Impuesto sobre la Renta sobre la base de tres (3) partidas estimadas pagaderas el 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, por un nuevo sistema denominado adelanto mensual al Impuesto sobre la Renta (ISR), equivalente al uno por ciento (1%) del total de los ingresos gravables de cada mes. Se establecen reglas especiales para el cómputo de este adelanto para el sector de las importadoras, distribuidoras y despachadoras de combustible; las personas jurídicas dedicadas a las actividades de seguros y reaseguros; las empresas dedicadas a la importación y fabricación de productos alimenticios o farmacéuticos y medicinales de consumo humano; y las personas dedicadas al sector agropecuario o agroindustrial. Este adelanto se pagará por medio de declaración jurada dentro de los primeros quince (15) días calendarios siguientes al mes anterior. Los adelantos mensuales al Impuesto sobre la Renta empezarán a regir a partir del 1 de enero de 2011.

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%).

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 aplicables para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método ordinario de cálculo.

La ley comenzará a regir a partir del 1 de julio de 2010 excepto lo referente a las tarifas de impuesto sobre la renta de las personas jurídicas antes mencionadas, las cuales entrarán a regir el 1 de enero de 2010.

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 2010, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

La conciliación entre el gasto del impuesto y el resultado de multiplicar la utilidad antes de impuesto sobre la renta por la tasa impositiva aplicable, se detalla a continuación:

	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>10,582,700</u>		<u>8,142,311</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	28	2,910,243	30	2,442,694
Incentivos fiscales, neto	(5)	(507,652)	(9)	(722,526)
Ingresos no gravables	(4)	(406,563)	(9)	(760,794)
Pérdidas en asociadas	1	149,781	1	120,488
Ajuste de consolidación, neto	0	5,957	4	314,957
Gastos no deducibles y otros	1	80,770	1	73,003
Total del impuesto sobre la renta	<u>21</u>	<u>2,232,536</u>	<u>18</u>	<u>1,467,822</u>

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>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio	(66,174)	(11,763)
Ingresos diferidos	(5,225)	(4,693)
Depreciación	<u>74,720</u>	<u>(49,718)</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al final del año	<u>3,321</u>	<u>(66,174)</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).

Notas a los estados financieros consolidados

(22) 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 el funcionamiento en cada uno de los segmentos sobre la empresa:

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.

Restaurantes: Lo constituye el negocio de restaurantes que opera bajo la franquicia T.G.I.-Friday's.

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

Hoteles: Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.

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.

La información sobre los resultados de cada segmento reportable se incluye a continuación. 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresado en miles de balboas)

(22) Información de segmentos, continuación

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELERÍA		LOCALES COMERCIALES		ZONA PROCESADORA		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS			
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009		
Ingresos de clientes externos																				
Ventas	52,880	46,399	9,715	9,872	12,423	11,456	6,605	9,260	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83,633	76,907
Costos de las ventas	37,648	34,460	7,649	7,615	9,816	8,168	2,048	1,978	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56,161	52,231
Ganancia bruta en ventas	15,242	11,939	2,066	2,257	3,607	3,288	6,557	7,282	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,472	24,786
Otros ingresos de operación:																				
Alquiler de inmuebles y locales comerciales	0	0	0	0	0	0	0	0	1,310	1,331	902	811	0	0	0	0	0	0	2,220	2,142
Intereses ganados en financiamiento	36	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	867	871
Otros ingresos (egresos) operacionales	440	73	(191)	27	208	315	126	25	0	4	23	23	28	35	0	0	0	0	615	498
Total de otros ingresos de operaciones	476	116	(191)	27	208	315	126	25	1,318	1,331	906	834	859	863	0	0	0	0	3,702	3,511
Gastos de ventas, generales y administrativos	1,999	2,326	1,122	1,113	4,239	3,604	5,425	5,246	543	530	328	380	689	603	0	0	0	0	14,345	13,882
Distribución de gastos corporativos	4,373	3,433	178	185	173	100	109	113	102	106	38	40	132	125	0	0	0	0	5,105	4,242
Utilidad en operaciones	6,372	5,819	1,300	1,298	4,412	3,784	5,359	6,845	645	636	366	420	831	728	0	0	0	0	19,450	18,044
	9,345	8,236	575	986	(588)	(101)	1,149	1,947	675	695	540	413	37	136	0	0	0	0	11,723	10,232

Costos de financiamiento, neto	90	208	10	18	0	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	121	226
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	(1,295)	(1,557)	(102)	(127)	(705)	(922)	(368)	(676)	(72)	(107)	(41)	(59)	(1)	(0)	0	0	0	0	(2,584)	(3,448)
Amortización de costos de emisión de bonos	(83)	(201)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	0	0	0	0	0	0	(94)	(204)
Dividendos ganados	1,331	1,284	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,331	1,284
Otros ingresos (egresos) financieros	18	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	2
Total de otros costos financieros, neto	61	(264)	(93)	(109)	(705)	(922)	(353)	(676)	(74)	(109)	(43)	(60)	(1)	(0)	0	0	0	0	(1,209)	(2,140)
Participación patrimonial en asociadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69	50
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	9,406	5,972	482	877	(1,303)	(1,103)	796	1,271	601	586	497	353	39	136	69	69	50	50	10,583	8,142
Impuesto sobre la renta	1,859	992	175	264	0	0	43	15	154	175	0	0	2	22	0	0	0	0	2,233	1,468
Estimado	7,547	4,980	307	613	(1,303)	(1,103)	753	1,256	447	411	497	353	37	114	69	69	50	50	8,350	6,674

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELERÍA		LOCALES COMERCIALES		ZONA PROCESADORA		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS			
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009		
Total activos	121,511	106,183	12,054	8,714	16,553	19,929	23,895	22,524	9,847	8,925	6,408	6,542	6,478	6,770	52,547	47,123	248,293	226,710		
Total pasivos	39,752	35,865	5,829	3,450	14,933	14,566	11,795	13,391	2,045	1,804	1,920	2,110	252	204	46,099	41,342	122,425	113,132		
Otra información:																				
Depreciación	3,327	3,490	318	350	2,549	2,852	1,600	1,564	223	235	153	157	29	30	0	0	8,199	8,618		

Notas a los estados financieros consolidados

(23) Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2010, el Grupo mantenía compromiso por cartas de crédito abiertas y no utilizadas por la suma de B/.227,697 (2009: B/.532,590).

Unión Nacional de Empresas, S. A. ha otorgado una fianza mancomunada a favor de Banco General, S. A. hasta por el 50% (B/.1,500,000) del saldo de las obligaciones contraídas por una compañía asociada por razón de los contratos de préstamos hipotecarios y líneas de adelanto que una asociada ha contraído por B/.3,000,000.

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. ("SUCASA") 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 SUCASA prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de viviendas. Al 31 de diciembre de 2010 el proceso está pendiente de admisión de pruebas.

(24) 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.

(25) Estimaciones contables críticas y juicios en la aplicación de políticas contables

El Grupo efectúa estimados y presunciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Los estimados y decisiones son evaluados periódicamente y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo ciertas circunstancias.

Notas a los estados financieros consolidados

(a) Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar

El Grupo revisa sus portafolios de cuentas por cobrar para evaluar el deterioro periódicamente. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en los resultados de operación, el Grupo toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que pueda ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de su portafolio antes que la reducción pueda ser identificada con una cuenta por cobrar individual en ese portafolio. Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con incumplimientos en activos en el Grupo.

(b) Deterioro de inversiones en valores de capital disponibles para la venta

El Grupo determina que las inversiones en valores de capital disponibles para la venta están deterioradas cuando ha habido una reducción significativa o prolongada en el valor razonable por debajo de su costo. Esta determinación de que es significativa o prolongada requiere juicio. Al realizar esta decisión, el Grupo evalúa entre otros factores, la volatilidad normal en el precio de la acción. Adicionalmente, el deterioro puede ser apropiado cuando existe evidencia de una desmejora en la salud financiera de la compañía en que se invierte, desempeño de la industria y el sector, cambios en la tecnología y flujos de efectivos operativos y financieros.

(26) Instrumentos financieros

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos derivados 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. Los estados financieros también incluyen revelaciones cuantitativas adicionales.

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos del Grupo. La Junta, la cual es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de manejo de los riesgos del Grupo.

Las políticas de administración de riesgos del Grupo son establecidas para identificar y analizar los riesgos a los cuales se enfrenta el Grupo, para fijar los límites de riesgo y controles que se consideran apropiados, y para darle seguimiento a los riesgos y al 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 de entrenamiento y administración y procedimientos, tiene la finalidad de desarrollar un ambiente constructivo de control y disciplina en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

Notas a los estados financieros consolidados

La Junta Directiva del Grupo verifica cómo la Administración monitorea el cumplimiento del Grupo con las políticas y procedimientos de Administración de Riesgo con relación a los riesgos que enfrenta.

Riesgo de crédito

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

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

La Administración ha establecido una política de crédito 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 clasifica como de "alto riesgo" se colocan en una lista de clientes restringido y son monitoreados por la Administración y las ventas futuras se hacen sobre una base de prepago.

Las ventas están sujetas a una cláusula de título de propiedad, de forma tal que en caso de impago el Grupo pueda tener un reclamo seguro. El Grupo no requiere garantías 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, y un componente de pérdida colectiva establecido para los grupos de activos similares respecto de las pérdidas que han sido incurridas pero aún no identificadas. La provisión por pérdida colectiva se determina con base en los datos históricos de las estadísticas de pago para activos financieros similares.

La máxima exposición al riesgo de crédito para las cuentas por cobrar clientes a la fecha de reporte por unidad, la antigüedad y el movimiento de la provisión para cuentas incobrables se presenta en la nota 6.

Notas a los estados financieros consolidados

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía 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 circulantes se financian con aportes a capital, u obligaciones a mediano y largo plazo, con el fin de no afectar negativamente el capital de trabajo.

El Grupo utiliza un costeo basado en actividades para costear sus productos y servicios, que le asiste en la supervisión de los requisitos de flujo de efectivo y la optimización de su rendimiento efectivo de las inversiones. Normalmente, el Grupo se asegura de que tiene suficiente efectivo para cubrir la demanda prevista de los gastos operacionales durante un período de 60 días, incluyendo el servicio de obligaciones financieras, lo que excluye el posible impacto de circunstancias extremas que razonablemente no se pueden predecir, como los desastres naturales.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

<u>Pasivos financieros no derivados</u>	<u>Valor registrado 2010</u>	<u>6 meses o menos</u>	<u>6 a 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>
Préstamos por pagar	50,874,735	24,755,555	18,795,554	7,323,626
Terrenos por pagar	3,400,000	850,000	850,000	1,700,000
Bonos por pagar	51,139,553	2,723,565	2,723,565	45,692,423
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	3,341,763	1,091,381	719,448	1,530,934
Cuentas por pagar y otras	14,099,102	10,547,276	942,570	2,609,256
<u>Pasivos financieros no derivados</u>	<u>Valor registrado 2009</u>	<u>6 meses o menos</u>	<u>6 a 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>
Préstamos por pagar	41,336,569	18,511,937	15,914,849	6,909,783
Terrenos por pagar	5,098,000	850,000	850,000	3,398,000
Bonos por pagar	49,475,685	755,913	755,913	47,963,859
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	5,931,985	1,667,257	1,290,806	2,973,922
Cuentas por pagar y otras	11,790,171	7,839,113	1,121,527	2,829,531

Notas a los estados financieros consolidados

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. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es manejar y controlar la exposición al mismo dentro de los parámetros aceptables, mientras se optimiza su retorno.

Administración de capital

La política del Grupo es la de mantener una base sólida de capital. La Junta Directiva supervisa el rendimiento del capital, que el Grupo define como el resultado de las actividades de operación dividido por el patrimonio neto total, excluyendo las acciones preferentes y los intereses minoritarios. La junta corporativa también supervisa el nivel de los dividendos a los accionistas ordinarios.

La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre la mayor rentabilidad que podría ser posible con el mayor nivel de préstamos y de las ventas y seguridad que proporciona la posición de capital.

Cada acción común tiene derecho a voto en las Asambleas de Junta de Accionistas. No existen acciones preferidas. El Grupo está obligado por la emisión de bonos a mantener una relación de endeudamiento financiero neto a patrimonio que no exceda de uno punto cincuenta (1.50) a uno (1), ni reducir su capital social autorizado.

Jerarquía del valor razonable

La tabla a continuación analiza los instrumentos financieros llevados al valor razonable, por método de valuación. Los diferentes niveles han sido definidos como sigue:

Nivel 1: Los precios cotizados en mercados para activos y pasivos idénticos.

Nivel 2: Otras entradas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para el activo y pasivo directa (p.e. precios) o indirectamente (p.e. derivado de precios).

Nivel 3: Entradas del activo o pasivo que no están basados en datos de mercados observables (inobservables)

31 de diciembre de 2010

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros disponibles para la venta	<u>43,645,235</u>	<u>0</u>	<u>2,677,719</u>	<u>46,322,954</u>

31 de diciembre de 2009

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros disponibles para la venta	<u>36,829,205</u>	<u>0</u>	<u>2,055,745</u>	<u>38,884,950</u>

Notas a los estados financieros consolidados

(27) Valores razonables de los instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros, se aproximan al valor registrado en libros.

El valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado consolidado de situación financiera fue determinado de la siguiente manera:

- a) *Efectivo/cuentas por cobrar/dividendos por pagar/otras cuentas por pagar*
Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.
- b) *Valores disponibles para la venta*
Para los valores disponibles para la venta que se cotizan en mercados activos, el valor razonable es generalmente determinado por el precio de referencia del instrumento publicado en bolsa de valores y de sistemas electrónicos de información bursátil (véase la nota 7).

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera
Al 31 de diciembre de 2010
(Expresado en balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Subtotal	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Ubicadas 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.	Caribbean Franchise Development Corp. y Subsidiarias
Efectivo y equivalente de efectivo	6,621,749	0	6,621,749	60,943	4,497,099	90	0	0	17,603	0	1,117,486	26,945	901,624
Deposito a plazo fijo	1,460,007	0	1,460,007	0	937,500	0	0	0	0	0	923,307	0	0
Cuentas por cobrar:													
Cuentas	13,722,953	0	13,722,953	0	11,529,947	0	0	0	0	0	0	0	193,006
Hipotecas	1,122,467	0	1,122,467	0	155,663	0	0	0	0	0	966,924	0	0
Préstamos personales	4,479,390	0	4,479,390	0	0	0	0	0	0	0	4,479,390	0	0
Préstamos comerciales	261,151	0	261,151	0	0	0	0	0	0	0	361,151	0	0
Compañías afiliadas	0	(37,054,496)	37,054,496	1,619,958	22,311,177	5,248,461	1,302,779	105,739	505,787	98,121	3,439,484	11,230	2,211,790
Alquileres	145,507	0	145,507	0	13,004	105,240	0	0	0	0	9,892	0	17,371
Compañías relacionadas	721,416	0	721,416	1,902	298,634	283	14,245	0	0	0	84,580	52	466,352
Varios	1,074,431	(2,570,826)	3,645,257	2,621,578	663,781	4,371	0	1,849	3,117	1,609	9,241,674	11,282	2,993,939
Menos reserva para cuentas incobrables	21,528,335	(39,625,322)	61,153,657	4,443,438	37,172,105	5,359,072	1,317,024	107,568	506,904	99,730	9,241,674	11,282	2,993,939
	797,648	0	797,648	0	440,382	32,794	0	0	0	0	293,682	0	30,990
Total de cuentas por cobrar, neto	20,730,487	(39,625,322)	60,355,809	4,443,438	36,731,724	5,325,278	1,317,024	107,568	506,904	99,730	8,947,992	11,282	2,862,849
Inventarios:													
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	14,680,664	0	14,680,664	0	14,680,664	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	38,443,239	0	38,443,239	0	37,169,062	1,273,277	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	47,796,095	(696,773)	48,492,868	0	45,812,882	2,677,311	0	0	0	0	2,675	0	0
Equipo de construcción, piezas, repuestos y materiales de construcción	5,951,363	0	5,951,363	0	5,951,363	0	0	0	0	0	0	0	0
Viveres, bebidas y suministros	169,203	0	169,203	0	44,792	0	0	0	0	0	0	0	124,411
Otros	395,839	0	395,839	0	185,921	0	0	0	0	0	0	0	199,918
Total de inventarios	107,426,403	(696,773)	108,123,176	0	103,645,504	3,950,588	0	0	0	0	2,675	0	324,329
Inversiones en bonos y acciones, neto	49,172,964	(4,626,323)	53,799,317	52,902,245	249,071	0	0	0	0	0	648,001	0	0
Propiedades de inversión, neto	12,705,843	0	12,705,843	0	1,187,408	8,403,825	0	0	0	0	649,792	0	2,464,817
Equipo en arrendamiento, neto	3,448,021	0	3,448,021	0	3,448,021	0	0	0	0	0	0	0	0
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	75,003,193	(880,418)	75,083,611	0	53,233,641	784,836	0	0	0	0	481,527	1,257	21,482,450
Menos depreciación acumulada	31,217,037	(632,669)	31,049,642	0	24,047,845	147,218	0	0	0	0	365,327	349	7,289,903
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	43,786,156	(347,813)	44,133,969	0	29,185,696	637,618	0	0	0	0	116,200	908	14,193,547
Franquicias	596,285	0	596,285	0	206,610	0	0	0	0	0	0	0	392,675
Otros activos	2,411,600	(13,630)	2,355,230	125	1,392,346	29,614	1,980	1,834	205	23,373	173,249	1,750	730,755
Total de los activos	248,293,345	(45,309,661)	293,603,206	57,406,751	181,681,658	10,340,974	1,319,004	109,422	526,712	123,103	12,778,701	40,865	21,870,596

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera, continuación

(Expresado en balboas)

Pasivos y patrimonio	Consolidado	Eliminaciones	Subtotal	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Suceca, S.A.	Subsidiarias No Operativas	Construtora San Lorenzo S.A.	Distribuidores Consolidados S.A.	Construtora Corona, S.A.	Inversiones Suceca, S.A.	Vacacion Panama Tours S.A.	Caribbean Franchise Development Corp. y Subsidiarias
Préstamos por pagar	50,874,735	0	50,874,735	0	50,874,735	0	0	0	0	0	0	0	0
Teneres por pagar	3,460,000	0	3,460,000	0	3,460,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar	50,626,352	(13,638)	50,639,990	0	50,360,940	0	0	0	0	0	0	0	279,042
Cuentas por pagar	6,255,823	0	6,255,823	0	5,721,941	1,687	0	0	0	0	2,888	0	538,297
Proveedores	2,645	(37,032,108)	37,033,188	2,860,195	2,726,087	5,447,300	184,945	11,169	123,304	55,971	10,517,350	31,391	15,044,476
Compañías afiliadas	1,416,042	0	1,416,042	8,232	874,869	1,179	0	0	2,612	5,319	77,283	27,256	329,532
Compañías relacionadas	7,884,510	(37,032,108)	44,716,618	2,898,427	9,324,283	5,544,772	184,945	16,522	125,916	61,290	10,597,511	50,647	15,604,305
Otras	1,604,871	(209,032)	1,813,903	0	1,170,864	0	0	64,462	9,214	68,369	63,547	0	437,447
Total de cuentas por pagar	82,660	0	82,660	0	68,369	0	0	0	0	0	14,271	0	0
Gastos acumulados por pagar	0	(2,593,215)	2,593,215	0	2,159,213	116,378	0	0	0	87	94,837	0	222,700
Ingresos diferidos	81,027	0	81,027	0	81,027	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	3,652,279	0	3,652,279	0	2,947,756	665,987	0	0	0	0	10,887	1,367	36,280
Depósitos de clientes	3,341,763	0	3,341,763	0	3,341,763	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	1,066,415	0	1,066,415	0	1,065,024	1,391	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	122,424,512	(39,847,995)	162,272,507	2,668,427	124,783,956	6,328,528	184,945	80,584	135,130	129,746	10,761,053	60,014	16,879,774
Total de los pasivos	42,202	0	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación no controladora	20,603	0	20,603	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones comunes	62,805	0	62,805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	12,814,874	(3,946,970)	16,761,844	12,371,045	911,816	10,000	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	2,183,169
Total de patrimonio atribuible a la no controladora	(626,694)	(48,590)	(675,284)	(780,109)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio	697,193	587,193	1,284,386	(780,109)	(34,368)	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital en acciones	0	44,013	44,013	(44,013)	(9,525)	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones en tesorería	36,279,848	0	36,279,848	36,279,848	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades de las subsidiarias capitalizadas	76,652,715	(2,250,331)	74,402,384	6,547,172	56,009,632	12,008,446	952,103	29,438	341,582	(16,643)	463,792	(29,129)	2,887,653
Reserva para contingencias	125,605,928	(5,524,651)	120,081,277	54,503,324	56,887,062	12,018,446	1,134,055	20,438	391,582	(6,643)	1,397,648	(19,129)	4,990,822
Utilidades no realizada sobre inversiones	246,293,345	(45,309,851)	200,983,494	57,405,751	181,681,056	18,346,974	1,319,004	109,422	526,712	123,103	12,176,701	(40,885)	21,870,566
Total de patrimonio atribuible a la controladora	246,293,345	(45,309,851)	200,983,494	57,405,751	181,681,056	18,346,974	1,319,004	109,422	526,712	123,103	12,176,701	(40,885)	21,870,566
Total de pasivos y patrimonio	122,424,512	(39,847,995)	82,576,517	60,000,000	124,783,956	6,328,528	184,945	80,584	135,130	129,746	10,761,053	60,014	16,879,774

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Anexo de Consolidación - información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2010

(Expresado en balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Subtotal	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbancasa del Caribe, S.A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S.A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S.A.	Distribuidoras Consolidadas S.A.	Constructora Corona, S.A.	Inversiones Sucasa, S.A.	Vacacion Panama Tours S.A.	Caribbean Franchise Development Corp. y Subsidiarias
Ventas de bienes y servicios:													
Viviendas	42,088,227	0	42,088,227	0	42,088,227	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	10,003,119	0	10,003,119	0	10,003,119	0	0	0	0	0	0	0	0
Viecos y bebidas	9,715,117	0	9,715,117	0	9,715,117	0	0	0	0	0	0	0	9,715,117
Equipos	8,517,780	(78)	8,517,702	0	8,517,780	0	0	0	0	0	0	0	0
Aparar de equipos	3,005,704	(270)	3,005,434	0	3,005,474	0	0	0	0	0	0	0	0
Hoteles	8,004,810	0	8,004,810	0	8,004,810	0	0	0	0	0	0	0	2,131,638
Avances de otros facturados	0	(2,448,025)	2,448,025	0	2,448,025	0	0	1,157,800	214,556	835,866	0	0	0
Total de ventas netas	83,653,433	(2,448,373)	81,205,060	0	72,027,226	0	0	1,157,800	214,556	835,866	0	0	11,846,955
Costo de las ventas:													
Viviendas	34,151,295	(2,448,025)	31,703,270	0	34,301,689	0	0	1,157,800	214,556	835,866	0	0	0
Terrenos	3,497,481	0	3,497,481	0	3,497,481	0	0	0	0	0	0	0	0
Viecos y bebidas	7,649,654	0	7,649,654	0	7,649,654	0	0	0	0	0	0	0	7,649,654
Equipos	6,919,654	(78)	6,919,576	0	6,919,576	0	0	0	0	0	0	0	0
Aparar de equipos	1,806,893	(270)	1,806,623	0	1,806,623	0	0	0	0	0	0	0	0
Hoteles	2,047,035	0	2,047,035	0	2,047,035	0	0	0	0	0	0	0	493,438
Total del costo de las ventas	55,161,412	(2,448,373)	52,713,039	0	49,258,185	0	0	1,157,800	214,556	835,866	0	0	0
Ganancia bruta en ventas	27,472,021	0	27,472,021	0	23,769,053	0	0	0	0	0	0	0	3,703,955
Otros ingresos (egresos) de operaciones:													
Ingresos compañías afiliadas	0	(407,606)	467,666	0	467,666	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos por alquiler	2,220,591	0	2,220,591	0	2,220,591	1,329,672	0	0	0	0	192,464	0	640,422
Intereses ganados en financiamiento	467,603	0	467,603	0	467,603	38,106	0	0	0	0	81,423	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	613,690	217,699	395,991	0	479,842	(6,280)	0	0	0	0	28,212	29,219	(134,935)
Total de otros ingresos de operaciones	3,701,884	(200,907)	3,500,977	0	3,041,621	1,323,494	0	0	0	0	1,052,099	29,219	985,587
Gastos generales y administrativos	19,450,491	(58,087)	19,508,578	54,367	15,288,722	401,106	0	0	0	0	1,030,033	45,197	2,709,063
Espesas compañías afiliadas	0	(433,430)	433,430	0	0	922,219	0	0	0	0	22,866	(15,967)	433,430
Resultados de las actividades de operación	11,723,420	241,440	11,481,980	(54,367)	8,540,368	922,219	0	0	0	0	22,866	(15,967)	1,667,060
Costos de financiamientos, neto:													
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	121,371	0	121,371	6,113	59,445	0	0	0	0	0	45,452	0	10,361
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(1,995,027)	0	(1,995,027)	0	(1,940,719)	0	0	0	0	0	(602)	0	(45,432)
Intereses pagados sobre bonos	(589,493)	0	(589,493)	0	(437,408)	(79,515)	0	0	0	0	0	0	(62,480)
Amortización de costo de emisión de bonos	(94,383)	0	(94,383)	0	(68,944)	(2,228)	0	0	0	0	1,528	0	(2,710)
Dividendos ganados	1,330,002	(45,691)	1,375,693	1,374,695	(68,944)	(2,228)	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos (egresos) financieros	17,660	0	17,660	42	42	(61,741)	0	0	0	0	17,618	0	0
Total de costos financieros, neto	(1,269,270)	(45,691)	(1,314,961)	1,380,778	(2,466,658)	(61,741)	0	0	0	0	63,116	0	(19,762)
Participación patrimonial	68,542	17,418	85,960	51,124	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	10,502,700	213,257	10,309,433	1,377,545	7,134,300	840,477	0	0	0	0	85,782	(15,967)	947,296
Impuesto sobre la renta	2,302,031	0	2,302,031	0	1,676,769	78,338	0	0	0	0	13,513	0	303,411
Impuesto sobre la renta diferido	(89,489)	5,225	(84,264)	0	(74,720)	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), nota	8,350,164	208,042	8,142,122	1,377,545	5,332,251	762,139	0	0	0	0	72,269	(15,967)	613,885
Atribuible a:													
Participación controladora	8,348,800	206,678	8,142,122	1,377,545	5,332,251	762,139	0	0	0	0	72,269	(15,967)	613,885
Participación no controladora	1,364	1,364	2,728	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), nota	8,350,164	208,042	8,142,122	1,377,545	5,332,251	762,139	0	0	0	0	72,269	(15,967)	613,885
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	71,270,032	(2,512,609)	68,757,423	7,068,114	50,677,301	11,246,307	952,103	28,438	341,562	(16,643)	494,744	(13,462)	2,183,768
Dividendos declarados	(2,768,117)	45,691	(2,722,426)	(2,788,487)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final (o) año	76,852,715	(2,266,918)	74,585,797	6,547,172	56,039,632	12,008,446	952,103	28,438	341,562	(16,643)	494,744	(13,462)	2,607,652

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.