UNESA®
Unión Nacional de Empresas, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

FORMULARIO IN-T

TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2007

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

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

NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 302-5466
Fax 263-6547
E-Mail: vespinos@unesa.com
WEB SITE: www.unesa.com

1 PARTE
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Unión Nacional de Empresas S.A. (UNESA) es un conglomerado que desarrolla diferentes negocios. La actividad más importante que realiza el grupo es la construcción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos bajos y medios, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad en importancia que promueve el grupo es la venta y el alquiler de equipo pesado y liviano bajo la marca COAMCO. La tercera actividad en importancia es la de hospitalidad, correspondiente a la operación de cuatro restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday´s en ciudad de Panamá, y otro en la cuidad de David. Además, opera dos hoteles de la cadena Country Inn & Suites; uno ubicado en el sector de El Dorado y el otro en Amador.
UNESA también se dedica al otorgamiento de préstamos personales, hipotecarios y comerciales a través de la Central de Préstamos INCASA; promueve el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación en el sector de Ojo de Agua (PANEXPORT); y construye Centros Comerciales para alquilar.
El grupo también es dueño del 50% de la empresa que opera tres restaurantes Friday´s en la ciudad de Bogotá, Colombia.

Durante el año 2007 el crecimiento económico del país se ha acelerado. Según informes de la Contraloría General de la República, el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento del 9.4% durante el primer trimestre del año 2007 al compararlo con igual periodo del año anterior. El incremento responde al crecimiento que se está dando en las exportaciones y el consumo privado doméstico. La industria de la construcción creció en 12.2% y los Hoteles y Restaurantes en 15%, durante el primer trimestre del 2007. El desempleo se ha reducido del 9% de la población económicamente activa durante el primer trimestre del 2006, al 7.3% a la misma fecha del 2007. El Índice de Precios al Consumidor aumentó en 2.7% de enero a mayo del 2007. Se proyecta que durante el año 2007 el consumo doméstico se incrementará en 8%, resultado del aumento que se está dando en el empleo y la disponibilidad del crédito bancario. Además, la demanda externa por bienes y servicios se mantiene muy fuerte por lo que se

Bella Vista, Calle 49 · Apdo. 0823-05416 Panamá, Rep. de Panamá · Tel.: 302-5433 Fax: 263-6547

estima que para el año 2007 el P.I.B. tendrá un crecimiento real del 11.2%. Las perspectivas económicas a mediano y corto plazo son muy positivas

La actividad económica ha continuado su crecimiento durante los primeros meses del año 2007 como lo indica el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), que tuvo un incremento de 8.42% de enero a mayo del 2007, lo cual representa un aumento del 1.2% sobre el mismo periodo del año anterior. De continuar esta tendencia la economía crecerá por encima del 10% durante el año 2007.

Entre los meses de enero y mayo de 2007 la producción de concreto se incrementó en 10.9%, y la producción de cemento aumentó en 10.1% entre enero y junio del 2007, comparado con igual periodo del año anterior.

La actividad turística ha mantenido un alto crecimiento durante el año 2007, lo cual beneficia la ocupación hotelera y el consumo de los restaurantes. Al 30 de abril el número de visitantes que ingresaron el país se incrementó en 10.6%, y el gasto turístico a mayo del 2007 se incrementó en 20.10% al compararlo con el mismo periodo del año anterior. Durante los meses de enero y abril de 2007 la ocupación hotelera se incrementó en 21.2%, siendo el crecimiento del 24.8% en los hoteles de primera y 9.6% en los hoteles de segunda. Además, las perspectivas de crecimiento futuro son muy positivas. Recientemente la línea de cruceros "Royal Caribbean" anunció que a partir del año 2008 empezará a zarpar, desde el terminal de Colón 2000, el primer buque de cruceros con capacidad para 2,800 pasajeros más 945 tripulantes.

Los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 24.1% durante los meses de enero a mayo de 2007 y los Préstamos Internos en 15.1%, al compararlos con el mismo periodo del año 2006, situación que refleja la liquidez que existe en la economía lo cual beneficia la demanda nacional.

Las ventas totales y otros ingresos de las empresas del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2007 sumaron B/. 21,320,941, muy similares a las del primer trimestre que a ascendió a B/. 21,569,139. Comparando el total de los ingresos del segundo trimestre del año 2007 con los del segundo trimestre del año anterior, que ascendieron a B/. 17,457,888, notamos que hemos tenido un incremento del 22.12% entre un año y otro. Si comparamos los ingresos individuales de nuestras diferentes Unidades de Negocios durante el segundo trimestre del 2007 con los resultados del mismo periodo del año anterior, vemos que todos se incrementaron. Al comparar los ingresos de nuestras diferentes unidades de negocios del segundo trimestre del año 2007 con relación a las del primer trimestre, tenemos que los ingresos por Ventas de Viviendas; Restaurantes y los Servicios de Hoteles disminuyeron, lo cual refleja retrasos que se dieron en la entrega de viviendas, y los cambios cìclicos normales en la temporada turística. Los ingresos del resto de nuestras actividades productivas fueron mayores durante el segundo trimestre del año 2007, al compararlos con los resultados del primer trimestre, lo cual refleja el crecimiento económico que se está dando en el país.

La utilidad neta antes de impuestos, para el segundo trimestre del año 2007, fue de B/. 2,936,709, lo cual representó una disminución de B/.220,003, sobre la del primer trimestre del año que fue de B/. 3,156,712. Esta situación refleja la disminución que hubo en el total de los ingresos durante el segundo trimestre del 2007, además de la variación en los ingresos de las diferentes unidades de negocios, las cuales tienen diferentes márgenes operativos. La utilidad neta antes de impuesto correspondiente al segundo trimestre del año 2007, superó en B/. 581,612 a la de mismo periodo del año anterior, que ascendió a la suma de B/. 2,355,097.

La utilidad neta estimada, después de impuestos, correspondiente al segundo trimestre del año 2007, fue de B/. 2,599,684, lo cual refleja una disminución de B/. 146,285, sobre la del

primer trimestre del año que fue de B/. 2,745,969. La utilidad neta correspondiente al segundo trimestre del año 2007, superó en B/. 517,594. la del segundo trimestre del año anterior, que ascendió a la suma de B/. 2,082,090. Esta utilidad neta es afectada por el impuesto sobre la renta, que en el caso de nuestra empresa depende de la distribución de las ganancias entre las diferentes actividades que desarrollamos, considerando que algunas de estas actividades tienen beneficios fiscales.

Las ventas totales de viviendas durante el segundo trimestre del año 2007 fueron de B/. 12,696,193, representando una disminución de 2.73 %, al compararlas con las del primer trimestre del año, que sumaron B/. 13,042.807. Esta situación refleja la entrega de viviendas durante el trimestre, lo cual depende de la terminación de las construcciones y de completar la documentación requerida para formalizar su entrega. Las ventas de viviendas durante el segundo trimestre del año 2007 superaron en B/. 1,465,207, las del mismo periodo del año anterior, que sumaron B/. 11,230,986. La venta de viviendas representó el 59.55% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2007.

Las utilidades netas logradas por la venta de Viviendas durante el segundo trimestre del año 2007 ascendieron a B/. 1,295,588, inferiores a las del primer trimestre del año que sumaron B/. 1,563,805. La actividad de venta de Viviendas produjo el 49.83% de las utilidades netas del grupo UNESA durante el segundo trimestre del año 2007.

Los ingresos de los restaurantes Friday´s correspondientes al segundo trimestre del año 2007 ascendieron a B/. 2,088.897, muy similares a los del primer trimestre del año que sumaron B/. 2,165,2103. Los ingresos de los restaurantes Friday´s representaron el 9.8% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2007.
Durante el segundo trimestre del año 2007 la actividad de los restaurantes tuvo una utilidad neta de B/. 196,529, superior a la del primer trimestre del año 2007 que fue de B/. 120,248. Las utilidades de los restaurantes del segundo trimestre del año 2007 representaron el 7.56% de las utilidades netas del grupo UNESA.

Los ingresos de nuestros hoteles durante el segundo trimestre del año 2007, fueron de B/. 1,458,150, levemente inferiores a las del primer trimestre que ascendieron a B/. 1,518,850. En el caso de la actividad hotelera es conveniente mencionar que los niveles de ocupación reflejan la época turística del año en que cae cada trimestre. Los ingresos de los hoteles representaron el 6.8% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2007.
La actividad hotelera reflejó durante el segundo trimestre del año 2007 una utilidad de B/. 321,690, inferior la del primer trimestre del año que fue de B/. 392,238. En nuestros resultados se están reflejando algunos gastos relacionados con la apertura del nuevo Hotel en Bocas del Toro, los cuales no podemos diferir según las normas de contabilidad aplicables. Las utilidades de los hoteles representaron el 12.37% de las ganancias totales del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2007.

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipo para el segundo trimestre del año 2007, fueron de B/. 4,093,237, superiores a las del primer trimestre del año que sumaron B/. 3,894.763. Estos ingresos están reflejando el incremento en la demanda de nuestros equipos, resultado del desarrollo positivo que se está dando en la Industria de la Construcción. Además, tenemos una mayor oferta de equipos disponibles para vender y alquilar, resultado del incremento en las líneas que representamos. Los ingresos por el

Alquiler y Venta de Equipos representaron el 19.2% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2007.
La utilidad neta por alquiler y venta de equipos correspondiente al segundo trimestre del año 2007 fue de B/. 544,327. lo cual representó el 20.94% de las utilidades del Grupo UNESA durante el segundo trimestre del año 2007.

Los ingresos por intereses en financiamientos durante el segundo trimestre del año 2007 sumaron B/. 247,063, superiores a los del primer trimestre del año que ascendieron a B/. 202,937. Estos ingresos reflejan el monto de las colocaciones de préstamos que se hacen trimestralmente y las tasas de intereses que se cobran. Los ingresos por financiamientos representaron el 1.16% de los ingresos totales del Grupo UNESA para el segundo trimestre del año 2007.
La utilidad neta por la actividad financiera del segundo trimestre del año 2007 fue de B/. 43,967, ligeramente por encima a la del primer trimestre del 2007 que ascendió a B/. 36,952. Las utilidades netas generadas por la actividad de Financiamientos representaron el 1.69% del total de las utilidades reportadas por el Grupo UNESA durante el segundo trimestre del año 2007.

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación para el segundo trimestre del año 2007 ascendieron a B/. 149,840, superiores a los del primer trimestre del año que fueron de B/. 138,160. Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 0.70% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2007.
La utilidad neta correspondiente al segundo trimestre del año 2007 fue de B/. 47,112, superior a la del primer trimestre del año que ascendió a B/. 32,541. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 1.81% de las ganancias totales del Grupo UNESA del segundo trimestre del año 2007.

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al segundo trimestre del año 2007 sumaron B/. 395,347, superiores a los ingresos del primer trimestre del año que fueron de B/. 339,653. No hemos construido ningún nuevo Centro Comercial en los últimos años, por lo que los ingresos reflejan su ocupación. Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.85% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2007.
La utilidad neta de la unidad de Centros Comerciales correspondiente al segundo trimestre del año 2007 fue de B/. 163,845, superior a la del primer trimestre del año que fue de B/.96,142. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 6.30% del total de las utilidades del Grupo UNESA para el segundo trimestre del año 2007.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS: (1)

EXPLICACIÓN	30//06/07	31/03/07	31/12/06	30/09/06
Ventas de Viviendas	12,696,193.	13,042,807.	12,843,125.	12,256,264.
Ventas de Restaurantes	2,088,897.	2,165,103.	2,211,829	1,942,403.
Alquiler y Venta de Equipos	4,093,237.	3,894,763.	3,747,974.	2,742,857.
Servicios de Hoteles	1,458,150.	1,518,850.	1,315,979.	1,116,950.
Alquiler de Locales Comerciales	395,347.	339,653.	379,667.	297,504.
Alquiler de Zona Procesadora	149,840.	138,160.	135,288.	129,028.
Intereses en Financiamientos	247,063.	202,937.	227,052.	204,800.
Dividendos de Inversiones	192,214.	177,786.	519,274.	155,623.

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGEMENTOS:

EXPLICACIÒN	30/06/07	31/03/07	31/12/06	30/09/06
Viviendas	1,295,588.	1,563,805.	1,921,448.	1,915,025.
Restaurantes	196,529.	120,248,	89,007.	238,927.
Equipos	544,327.	530,291.	307,013.	323,775.
Hoteles	321,690.	392,238.	135,468.	46,315.
Locales Comerciales	163,845.	96,142.	145,832.	42,198.
Zona Procesadora	47,112.	32,541.	33,853.	23,434.
Financiamientos	43,967.	36,952.	22,934.	34,329.
Inversiones	191,837.	177,786.	483,274.	155,623.

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

ACCIONES

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones comunes	5,119,856.	B/. 23.10	B/. 118,268,674.

Acciones nominativas tipo A, sin valor nominal y con derecho a voto.
Número autorizado de acciones: 6,000,000.
Número de acciones emitidas: 5,182,384.
Número de acciones en tesorería: 65,556.

TITULOS DE DEUDA

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA).			
(1) Bonos Corporativos	16 de febrero 2014	US$. 12,000,000.	B. V. P.
(2) Bonos Corporativos	22 noviembre 2015	US$. 7,500,000.	B. V. P.
(3) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US$. 12,000,000.	B. V. P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US$. 10,000,000.	B. V. P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US$. 5,000,000.	B. V. P.
(6) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US$. 17,000,000.	******

(1) El 16 de febrero del año 2004 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US$. 12,000,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. Al 30 de junio de 2007 teníamos en circulación US$. 9,224,033.21. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie; devengan una tasa de interés fija del 7% durante lo dos primeros años; y una tasa de interés flotante a partir del tercer año equivalente a Libor tres (3) meses más un margen de 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital.

(2) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US$. 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. Al 30 de junio de 2007 teníamos en circulación bonos por un valor de US$. 6,792,374.58. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses,

mas un margen de 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital.

(3) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.(SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de $ 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengaran una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengaran una tasa de interés equivalente a Libor tres meses mas un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. Al 30 de junio de 2007 teníamos en circulación bonos por un monto de US$. 3,000,000.

(4) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta Valores Comerciales Negociables por un monto de US$. 10,000,000. Estos VCN´s serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN´s que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 30 de junio del año 2007 el valor total de los VCN´s emitidos en circulación ascendía a la suma de US$. 7,215,000.

(5) El 22 de febrero 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US$. 5,000,000. Estos VCN´s serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. para sus necesidades de capital de trabajo y, para refinanciar VCN´s privados. Cada serie de VCN´s que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el Suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada Serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN´s en circulación de cada Serie. Al 30 de junio del 2007 habían emitidos y en circulación VCN´s por un valor de US$. 2,000,000.

(6) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US$. 17,000,000. Los VCN´s serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN´s se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN´s fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 30 de junio de 2007 el monto de VCN´s en circulación sumaban US$. 14,400,000.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL (1)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA(1)	30/06/07	31/03/07	31/12/06	30/09/06
Total de Ingresos	21,320,941.	21,569,139.	20,767,614.	18,953,386.
Ventas totales.	20,335,060.	20,621,523.	20,117,934.	18,058,474.
Margen operativo.	17.61%	18.46%	17.48%	17.83%
Gastos Generales y Administrativos.	3,343,595.	3,208,191.	3,194,741.	3,072,301.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	2,936,709.	3,156,712.	3,099,076.	2,889,483.
Utilidad o pérdida neta.	2,599,684.	2,745,969.	2,515,146.	2,565,897.
Acciones Emitidas y en circulación.	5,119,586.	5,119,586.	5,119,586.	5,119,586.
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 0.50	B/. 0.54	B/. 0.49	B/. 0.50
Depreciación y Amortización.	1,252,410.	1,283,615.	1,108,156.	1,044,810.

BALANCE GENERAL	30/06/07	31/03/07	31/12/06	30/09/06
Activo Circulante.	52,487,254.	52,744,233.	54,349,709.	45,060,694.
Activos Totales.	148,264,626.	143,971,386.	143,817,075.	138,000,768.
Pasivo Circulante.	44,801,624.	43,269,781.	43,023,595.	37,420,792.
Deuda a Largo Plazo.	25,681,212.	24,066,354.	26,170,513.	26,511,823.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	59,448,521.	57,917,747.	55,633,306.	53,515,789
Patrimonio Total.	77,781,790.	75,034,550.	72,827,424.	70,459,457.

Notas:

(1)En atención a lo requerido por la bolsa de valores, según comunicación fechada el día 22 de octubre de 2001, las cifras presentadas solo reflejan los resultados correspondientes al trimestre específico, y no los resultados acumulados trimestralmente como se presentaba anteriormente.

RAZONES FINANCIERAS	30/06/07	31/03/07	31/12/06	30/09/06
Dividendo/ Acción.	B/. 0.16	B/. 0.09	B/. 0.09	B/. 0.09
Deuda total/ Patrimonio.	0.91	0.92	0.97	0.96
Capital de Trabajo.	9,217,473.	9,474,452.	11,326,114.	7,639,902.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	3.68	3.97	3.19	3.17

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

INFORMACIÓN RELEVANTE:

El día 2 de febrero de 2005 entró en vigencia la ley #6, que implementa un programa de equidad fiscal. Con la reglamentación de la mencionada ley se mantiene hasta el año 2008 el

incentivo fiscal para la reinversión en viviendas de interés social, según lo establecido en el Decreto Ejecutivo #44 del año 1990. Basado en este decreto, las utilidades en la venta de viviendas con valores menores de B/. 62,500 están exentas del pago del impuesto sobre la renta, siempre y cuando se reinvierta en la construcción de nuevas viviendas de estos niveles lo equivalente a cuatro veces más la utilidad obtenida.

También se mantuvieron vigentes los incentivos para el desarrollo de actividades turísticas otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete #251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución #34 de 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del hotel de Amador que inició operaciones en el año 2001, está exonerado por 15 años en el pago del impuesto sobre la renta, por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico.

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, están amparadas bajo la ley #25 del 30 de noviembre de 1992, que la exonera del pago de impuestos y otorga otros beneficios a las empresas que allí se instalen.

El 24 de abril de 2007 fuímos informados de una demanda interpuesta por la empresa Guatemalteca Centro Seguros, S.A. contra Caribbean Franchise Development Corp, que es la empresa que opera los restaurantes Friday`s; Uniòn Nacional de Empresas, S.A. (UNESA); y los directores de ambas sociedades. La demanda es por la suma de US.$ 2,228,130, por la supuesta apropiación indebida de US.$ 742,710, mas costos y gastos legales. El caso se refiere a la venta en el año 2003 del restaurante Friday`s que operábamos en Guatemala y los derechos de la franquicia para dicho país. El valor de la venta fue cancelado mediante dos cartas de crédito. La segunda carta de crédito fue pagada por el Bank of America de Miami luego de comprobar que se habían cumplido con todas las condiciones requeridas para el pago. Los demandantes alegan que existe una contingencia fiscal, sobre la cual no se nos ha presentado ninguna evidencia oficial. Nuestros asesores legales consideran la demanda como temeraria y hemos contratado una firma de abogados en Miami que nos representa en este caso.

III PARTE
INFORMES FINANCIEROS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2007.

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

30 de junio de 2007

(Estados Financieros No Auditados)

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

Indice del Contenido

Balance de Situación Consolidado
Estado Consolidado de Utilidad
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 el Balance de Situación	1
Anexo de Consolidación – Información sobre las Utilidades (Pérdidas) y Utilidades No Distribuidas (Déficit Acumulado)	2

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

Balance de Situación Consolidado

30 de junio de 2007

(Expresado en Balboas)

Activo	Nota		2007	2006
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 5	B/.	9,324,601	4,624,212
Depósitos a plazo fijo	5		1,300,000	1,300,000
Cuentas por cobrar:				
Clientes	6		15,775,538	15,350,865
Hipotecas			1,171,888	946,955
Préstamos comerciales			70,404	124,939
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.3,359,197 (2006: B/.3,317,357)			4,593,948	4,633,605
Alquileres			133,407	139,007
Compañías asociadas	4		1,541,975	1,547,442
Varias			1,168,414	980,773
			24,455,574	23,723,586
Menos reserva para cuentas incobrables			435,648	306,086
Cuentas por cobrar, neto			24,019,926	23,417,500
Inventarios:				
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales			4,061,817	9,633,949
Costos de construcción en proceso			23,803,932	19,242,975
Terrenos	12 y 13		13,539,542	13,553,046
Materiales, equipos y respuestos			4,928,601	6,506,154
Víveres y bebidas			83,953	86,836
Otros			330,855	347,847
Total de inventarios			46,748,700	49,370,807
Inversión en bonos y acciones, neto	4, 7 y 13		16,623,732	16,064,954
Inmuebles y equipo en arrendamiento, neto	8 y 16		17,656,021	16,478,191
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	9 y 16		30,581,631	30,486,829
Franquicias,neto de amortización acumulada	10		758,301	727,369
Otros activos	11 y 14		1,474,328	1,347,212
		B/.	148,487,240	143,817,074

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Lic. Roberto Kao M.
CPA No.1550

Pasivo y Patrimonio de los Accionistas	Nota		2007	2006
Préstamos por pagar	4 y 12	B/.	28,167,403	28,076,479
Bonos por pagar:				
Valores emitidos	4 y 13		28,292,668	28,168,979
Menos costos de emisión, neto de prima recibida			346,332	344,343
Bonos por pagar, neto			27,946,336	27,824,636
Cuentas por pagar:				
Proveedores			6,562,628	8,181,688
Otras			978,375	982,556
Total de cuentas por pagar			7,541,003	9,164,244
Gastos acumulados por pagar	14		1,302,291	1,096,289
Ingresos diferidos			109,235	118,038
Intereses acumulados por pagar sobre bonos			218,844	184,519
Depósitos de clientes	15		891,113	1,620,699
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	16		4,019,433	1,939,960
Impuesto sobre la renta por pagar			287,178	907,982
Total del pasivo			70,482,836	70,932,846
Compromisos y contingencias	21 y 22			
Patrimonio de los accionistas:				
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,119,856 en 2007 y 2006.			12,814,874	12,814,874
Acciones en tesorería, al costo			(876,259)	(876,259)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria			687,193	687,193
Ganancia no realizada sobre inversiones			5,650,201	4,568,310
Utilidades no distribuidas			59,671,135	55,633,304
Total de patrimonio atribuible a los accionistas de la controladora			77,947,144	72,827,422
Intereses minoritarios			57,260	56,806
Total de patrimonio de los accionistas			78,004,404	72,884,228
		B/.	148,487,240	143,817,074

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

Estado Consolidado de Utilidad

Periodo terminaldo el 30 de junio de 2007, con cifras comparativas de 2006

(Expresado en Balboas)

	Nota	2007	2006
Ventas de bienes y servicios	20	40,956,584	30,342,835
Costo de las ventas		28,758,999	20,736,789
Ganancia bruta en ventas		12,197,585	9,606,046
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por alquiler		1,021,559	843,735
Intereses ganados en financiamiento		562,110	452,408
Otros ingresos operacionales		317,498	184,577
Total de otros ingresos de operaciones		1,901,167	1,480,720
Gastos de ventas, generales y administrativos	17 y 18	6,551,786	5,576,533
Utilidad en operaciones		7,546,967	5,510,233
Costos de financiamento,neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		127,922	122,745
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5	(810,595)	(709,486)
Intereses pagados sobre bonos	4 y 13	(1,115,455)	(1,135,877)
Amortización de costos de emisión de bonos		(58,644)	(69,828)
Dividendos ganados	4	369,623	310,098
Otros ingresos financieros, neto		61,055	53,381
Total de costos financieros, neto		(1,426,093)	(1,428,967)
Participación patrimonial en asociadas		(27,452)	(256,365)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		6,093,421	3,824,901
Impuesto sobre la renta, estimado	19	747,768	398,810
Utilidad neta		5,345,653	3,426,091
Atribuible a :			
Accionistas de la controladora		5,345,199	3,425,457
Intereses minoritarios		454	634
Utilidad neta		5,345,653	3,426,091
Utilidad neta por acción		1.04	0.67

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de cambios en el patrimonio

Periodo terminado el 30 de junio de 2007, con cifras comparativas de 2006

(Expresado en Balboas)

	Atribuible a Accionistas de la Controladora							
	Acciones comunes	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas	Ganancia no realizada sobre inversiones	Utilidades no distribuidas	Total	Intereses minoritarios	Total del patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2005	12,814,874	(876,259)	687,193	3,562,055	48,829,645	65,017,508	55,266	65,072,774
Utilidad neta - 2006	0	0	0	0	3,425,457	3,425,457	634	3,426,091
Dividendos declarados	0	0	0	0	(844,283)	(844,283)		(844,283)
Cambio neto en valuación de los valores disponibles para la venta	0	0	0	381,091	0	381,091		381,091
Saldo al 30 de junio de 2006	12,814,874	(876,259)	687,193	3,943,146	51,410,819	67,979,773	55,900	68,035,673
Saldo al 31 de diciembre de 2006	12,814,874	(876,259)	687,193	4,568,310	55,633,304	72,827,422	56,806	72,884,228
Utilidad neta - 2007	0	0	0	0	5,345,199	5,345,199	454	5,345,653
Dividendos declarados	0	0	0	0	(1,307,368)	(1,307,368)	0	(1,307,368)
Cambio neto en valuación de los valores disponibles para la venta	0	0	0	1,081,891	0	1,081,891	0	1,081,891
Saldo al 30 de junio de 2007	12,814,874	(876,259)	687,193	5,650,201	59,671,135	77,947,144	57,260	78,004,404

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Periodo terminado el 30 de junio de 2007, con cifras comparativas de 2006

(Expresado en Balboas)

	2007	2006
Actividades de operación		
Utilidad	5,345,653	3,426,091
Partidas para conciliar la utilidad neta con el flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Provisión para cuentas incobrables	131,806	93,491
Depreciación y amortización	2,486,025	2,093,162
Amortización de costos de emisión de bonos	58,644	69,828
Gastos de intereses	2,013,063	2,016,219
Pérdida en participación patrimonial	27,452	256,365
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo	10,062,642	7,955,156
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(608,960)	1,227,922
Aumento neto en préstamos personales e hipotecas	(130,740)	(160,935)
(Disminución) aumento en inventarios	2,622,106	(1,327,254)
Aumento en otros activos	(158,048)	(38,268)
(Disminución) aumento en documentos y cuentas por pagar	(1,638,968)	1,947,316
(Disminución) aumento en gastos e impuestos acumulados por pagar	(380,477)	213,684
Intereses pagados	(1,978,737)	(1,985,507)
Disminución en otros pasivos	(799,022)	(41,026)
Flujos de efectivo de las actividades de operación	**6,989,797**	**7,791,088**
Actividades de inversión		
Adquisición de activos fijos, neto de retiro	(3,758,657)	(3,975,489)
Disminución en depósitos a plazo fijo	0	446,713
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos	533,563	578,101
Pagos por adquisición de inversiones	(56,500)	(1,082,950)
Aumento en cuentas por cobrar Cias. relacionadas	5,468	17,080
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(3,276,127)**	**(4,016,545)**
Actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(17,086,768)	(12,755,381)
Producto de obligaciones bancarias	19,257,166	14,415,788
Bonos redimidos	(2,876,311)	(3,056,185)
Dividendos pagados	(1,307,368)	(844,283)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	**986,719**	**(2,240,061)**
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	**4,700,389**	**1,534,482**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4,624,212	5,352,125
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	**9,324,601**	**6,886,607**

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

(1) Constitución y operaciones

Unión Nacional de Empresas, S. A. (UNESA) (la "Compañía), es una sociedad anónima constituida y con domicilio en la República de Panamá que se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de vivienda, además de llevar a cabo inversiones en la industria del entretenimiento – restaurantes y hotelería; alquiler y venta de equipos pesados y construcción; 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%. Durante el año 2006, Hoteles del Caribe, S. A. adquirió el 100% de las acciones de Sanno Investors Ltd. y que se dedicará a la actividad de hotelería en la provincia de Bocas del Toro.

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y su subsidiaria
(Hoteles del Caribe, S. A. Y su subsidiaria Sanno Investors Ltd.)
Inmobiliaria Sucasa, S. A.
Distribuidores Consolidados, S. A.
Constructora Corona, S. A.
Inversiones Sucasa, S. A.
Caribbean Franchise Development Corp.

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

Compañía de Comunicaciones BVI
Maquinarias del Caribe, S. A.
Constructora Mediterráneo, S. A.
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.
Constructora San Lorenzo, 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.

(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/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar ($) de los Estados Unidos de América.

(d) *Uso de estimaciones y juicios*
La preparación de los estados financieros consolidados 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, la valuación de inversiones en valores de capital disponibles para la venta y mantenidas hasta su vencimiento.

(3) Resumen de las políticas importantes de contabilidad

(a) *Principios de consolidación*

(i) Subsidiarias
Subsidiarias son aquellas empresas que están controladas por Unión Nacional de Empresas, S. A. 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 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.

(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 de la Compañía 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 de importancia, 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, pero solamente si no existe evidencia de deterioro.

(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 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 a continuación.

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 financieros 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 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 demanda y forman parte integral de la administración de efectivo del Grupo se incluyen como componentes del efectivo y equivalentes de efectivo para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo.

Cuentas por cobrar y por pagar

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

Valores disponibles para la venta

Las inversiones del Grupo en valores patrimoniales y algunos valores de deudas son clasificadas como activos disponibles para la venta con posterioridad a su reconocimiento inicial. Estas son medidas a sus valores razonables y sus cambios, distintos a los ajustes por deterioro, son reconocidos directamente en patrimonio. Cuando una inversión es dada de baja, la ganancia o pérdida acumulada en patrimonio es transferida a ganancias y pérdidas.

Valores mantenidos hasta su vencimiento

Si el Grupo tiene la intención positiva y capacidad de mantener los valores de deuda hasta vencimiento, entonces éstos son clasificados como mantenidos

hasta vencimiento. Las inversiones mantenidas hasta vencimiento son medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida por deterioro.

Otros
Otros instrumentos financieros no derivados son medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

(ii). Capital en acciones
El capital está compuesto por acciones comunes, sin valor nominal y con derecho a voto.

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

(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. El software comprado que es parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitaliza como parte del equipo.

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

(iii) Costos subsecuentes
El costo de reemplazar parte de una partida del inmueble, mobiliarios y equipos se reconoce en el valor en libros de la partida si es probable que los beneficios económicos futuros inherentes a la parte fluirán al Grupo y su costo puede ser medido confiablemente. Los costos de dar servicio día a día al inmueble, mobiliarios y equipos son reconocidos en ganancias y pérdidas en la medida que se incurren.

(iv) Depreciación
La depreciación se reconoce en ganancias y pérdidas sobre la base de línea recta sobre la vida útil estimada de cada partida de los inmuebles, mobiliarios y

equipos. 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

(d) *Propiedades de inversión*
Las propiedades de inversión, consistentes de lotes de terreno y los locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas, están registradas al costo, menos su depreciación acumulada. Las propiedades de inversión se incluyen en el rubro de inmuebles y equipo en arrendamiento.

(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*
(i) Activos financieros
Un activo financiero se considera deteriorado si existe evidencia objetiva que indique que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados del activo.

Una pérdida por deterioro con relación a un activo financiero medido a costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros, y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa efectiva de interés original. Una pérdida por deterioro con respecto a un activo financiero disponible para la venta se calcula por referencia a su valor razonable corriente.

Los activos financieros individualmente significativos se prueban en relación con su deterioro sobre una base individual. El resto de los activos financieros se evalúan colectivamente en grupos que comparten características y riesgos de crédito similares.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en ganancias y pérdidas. Cualquier pérdida acumulada de un activo financiero disponible para la venta reconocida previamente en patrimonio, es transferida a ganancias y pérdidas.

Una pérdida por deterioro se reversa si la reversión puede estar relacionada objetivamente con un evento que ocurra con posterioridad a que la pérdida por deterioro ha sido reconocida. Para los activos financieros medidos al costo amortizado y los activos financieros disponibles para la venta, que sean valores de deuda, la reversión se reconoce en ganancias y pérdidas. Para activos

financieros disponibles para la venta que sean valores de patrimonio, la reversión se reconoce directamente en patrimonio.

(ii) Activos no financieros
El valor en libros de los activos no financieros del Grupo, diferentes a los inventarios, son revisados a la fecha de cada reporte para determinar si existe algún indicio de deterioro. De existir algún indicio de deterioro, se estima el monto recuperable del activo.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable. Una unidad generadora de efectivo está representada por el menor grupo de activos identificables que genera flujos de efectivo que son en gran medida independientes de otros activos y grupos. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos para vender. Al evaluar el valor en uso, los flujos estimados de efectivo futuros son descontados a su valor presente utilizando tasas de descuento antes de impuestos que reflejan la evaluación corriente del mercado del valor del dinero y el riesgo específico para el activo.

(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 identificados de adquisición
Materiales, equipos y repuestos	Costos primeras entradas, primeras salidas
Víveres y bebidas	Costo promedio ponderado
Otros	Costo promedio ponderado

Los inventarios incluyen todos los desembolsos incurridos en su adquisición y en 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.

(h) Provisiones
Una provisión es reconocida en el balance de situación cuando el Grupo determina que es probable que la salida de recursos que implican beneficios económicos que resulten de la liquidación de una obligación presente derivada de eventos pasados y la cantidad a la que tal liquidación ocurra, pueda ser medida razonablemente.

(i) Dividendos
Los dividendos son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.

(j) Reconocimiento de ingresos

(i) Ingreso por venta de unidades de vivienda
Los ingresos por venta de unidades de viviendas se reconocen con base en el método de acumulado, 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
- Entrega de la unidad de vivienda

(ii) Ingreso por alquileres
Los ingresos por alquileres de los inmuebles y equipos bajo arrendamiento son reconocidos en ganancias y pérdidas sobre la base de línea recta en el término del arrendamiento.

(k) 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 son vendidos. Los otros intereses son reconocidos como gastos financieros cuando se incurren bajo el método de interés efectivo.

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

(ii) Gastos de arrendamiento operacional
Los pagos hechos sobre arrendamientos operacionales son reconocidos en ganancias y pérdidas sobre la base de línea recta durante el término del arrendamiento.

(l) Impuesto sobre la renta
El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas efectivas vigentes a la fecha del balance de situación y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

(m) Información de segmento
Un segmento de negocio es un componente distinguible del Grupo que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio.

(n) 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.

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

	31 de diciembre de	
	Junio 30, 2007	**Diciembre 31, 2006**
Efectivo en banco, Banco General, S. A.	433,877	873,338
Cuentas por cobrar:		
Franquicias Latinoamericanas, S. A. (1)	788,698	782,142
Agroganadera Río Caimito, S. A. (2)	634,186	646,575
Otras	119,091	118,725
	1,541,975	1,547,442
Inversión en acciones:		
Empresa General de Inversiones, S. A.	11,337,068	10,313,668
Bonos por pagar, Banco General, S. A.	8,407,586	9,475,306
	Junio 30, 2007	**Junio 30, 2006**
Intereses pagados en financiamiento	0	54,729
Intereses pagados en bonos, Banco General, S. A.	377,928	419,380
Dividendos ganados		
Empresa General de Inversiones, S. A.	313,088	281,779

(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.

(2) Saldo por cobrar principalmente por cargos de avances de obra y préstamos con tasa de interés del 6% anual, sin fecha de vencimiento definida. A partir el año 2003, la Administración suspendió el cargo de intereses sobre este saldo.

La Compañía firmó un contrato de desarrollo conjunto con Agroganadera Río Caimito, S. A. para el desarrollo de un proyecto de interés social denominado "Residencial Brisamar". Este acuerdo establece que la Compañía urbanizará un área de terreno, de propiedad de la asociada y, a medida que se vendan a terceros los terrenos, realizará el pago a la asociada y esta a su vez tramitará el traspaso de dichos terrenos

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

	Junio 30, 2007	Diciembre 31, 2006
Cuentas corrientes y efectivo en caja	1,611,733	1,790,681
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	7,712,868	2,833,531
	9,324,601	4,624,212

Al 30 de junio de 2007 y 31 de diciembre de 2006, el Grupo mantiene depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses por el monto de B/.1,300,000. Este depósito a plazo fijo se encuentra garantizado deuda contraída por la asociada Franquicias Latinoamericanas, S. A. (ver nota 7).

(6) Cuentas por cobrar a clientes

	Junio 30, 2007	Diciembre31, 2006
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	8,793,743	10,680,872
Venta y alquiler de equipo	6,602,367	4,349,137
Servicios de hotelería	362,871	299,969
Otras	16,557	20,887
	15,775,538	15,350,865

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 (j), 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.

(7) Inversión en bonos, acciones y otros valores

	Junio 30, 2007	Diciembre 31, 2006
Valores disponibles para la venta	13,378,209	12,294,832
Valores mantenidos hasta su vencimiento	1,486,392	2,019,941
Inversiones en asociadas	1,759,131	1,750,181
	16,623,732	16,064,954

Valores disponibles para la venta
Los valores disponibles para la venta están conformados por acciones comunes de empresas locales y las mismas se encuentran registradas a su valor razonable.

Valores mantenidos hasta su vencimiento
Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado. Estos valores consisten en bonos de emisión privada y gubernamental, con vencimientos en 2009, con tasas de interés anual que oscilan entre 4.25% y 9%. Además, Valores Comerciales Negociables con vencimiento en 2007 y con tasa de interés de 4,75% y 6% más Certificados de Participación Negociables con vencimientos hasta el 2035.

	Junio 30, 2007	Diciembre 31, 2006
Bonos de empresas locales	0	237,230
Bonos del Estado Panameño	650	650
Notas del Tesoro de la República de Panamá	0	284,510
Valores Comerciales Negociables	1,225,514	1,225,514
Certificados de Participación Negociables	260,228	272,037
	1,486,392	2,019,941

Inversiones en asociadas
Las inversiones en asociadas ascendían a B/.1,759,131 (Diciembre, 2006: B/.1,750,181). Durante el período 2007, se incrementaron las inversiones por efecto de la participación patrimonial en B/.55,000 (Diciembre, 2006: B/.111,500) y se reconoció como pérdida neta en participación patrimonial un total de B/.27,452 (Diciembre, 2006: B/.183,407).

El Grupo tiene las siguientes inversiones en asociadas:

	Propiedad	
	2007	2006
Franquicias Latinoamericanas, S. A.	50%	50%
Agroganadera Río Caimito, S. A.	50%	50%

(8) Inmuebles y equipo en arrendamiento,

	30 de junio de 2007			
	Terrenos	Inmuebles y Locales Comerciales	Equipos	Total
Costo:				
Al inicio del año	2,784,740	12,622,731	7,989,589	23,397,060
Adición	0	8,772	2,431,680	2,440,452
Ventas y descartes			(812,635)	812,635

Al final del año	2,784,740	12,631,503	9,608,634	25,024,877
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	0	3,095,968	3,822,901	6,918,869
Gasto del año	0	167,329	748,268	915,597
Ventas y descartes	0	0	(465,610)	(465,610)
Al final del año	0	3,263,297	4,105,559	7,368,856
Saldo neto	2,784,740	9,368,206	5,503,075	17,656,021

31 de diciembre de 2006

	Terrenos	Inmuebles y Locales Comerciales	Equipos	Total
Costo				
Al inicio del año	2,754,390	12,516,575	6,551,740	21,822,705
Adición	30,350	106,156	2,522,052	2,658,558
Ventas y descartes	0	0	(1,084,203)	(1,084,203)
Al final del año	2,784,740	12,622,731	7,989,589	23,397,060
Depreciación acumulada				
Al inicio del año		2,767,864	3,316,519	6,084,383
Gasto del año		328,104	1,191,400	1,519,504
Ventas y descartes	0	0	(685,018)	(685,018)
Al final del año	0	3,095,968	3,822,901	6,918,869
Saldos netos Al final del año	2,784,740	9,526,763	4,166,688	16,478,191

Al 30 de junio de 2007, el gasto de depreciación por B/.915,597 (2006: B/.1,519,504), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.748,268 (2006: B/.1,191,400) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.167,329 (2006: B/.328,104).

Conforme a lo permitido por las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha optado por mantener las propiedades de inversión, consistentes de terrenos, inmuebles y locales comerciales, utilizando el modelo de costo histórico. Al 30 de junio de 2007 y 31 de diciembre de 2006, el Grupo no había determinado los valores razonables de estas propiedades.

(9) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

31 de junio de 2007

	Terrenos	Edificios	Equipos	Mobiliario y Equipo de Restaurante	Mobiliario y Otros	Total
Costo:						
Al inicio del año	7,152,288	18,782,557	9,355,692	6,102,275	3,793,326	45,186,138
Adición	345,770	76,470	938,998	256,634	155,189	1,773,061
Ventas y descartes	0	0	(298,355)	0	0	298,355
Reclasificación	0	(192,978)	0	0	192,978	0
Al final del año	7,498,058	18,666,049	9,996,335	6,358,909	4,141,493	46,660,844
Depreciación acumulada:						
Al inicio del año	0	3,255,227	4,908,897	3,944,387	2,590,798	14,699,309
Gasto del año	0	266,158	770,833	358,171	175,266	1,570,428
Ventas y descartes	0	0	(190,524)	0	0	(190,524)
Al final del año	0	3,521,385	5,489,206	4,302,558	2,766,064	16,079,213
Saldo neto:						
Al final del año	7,498,058	15,144,664	4,507,129	2,056,351	1,375,429	30,581,631

31 de diciembre de 2006

	Terrenos	**Edificios**	**Equipos**	**Mobiliario y Equipo de Restaurante**	**Mobiliario y Otros**	**Total**
Costo						
Al inicio del año	6,001,074	17,899,486	8,311,643	5,380,430	3,544,509	41,137,142
Adición	1,151,214	918,386	2,548,053	722,145	274,921	5,614,719
Ventas y descartes	0	(35,315)	(1,504,004)	(300)	(26,104)	(1,565,723)
Al final del año	7,152,288	18,782,557	9,355,692	6,102,275	3,793,326	45,186,138
Depreciación acumulada						
Al inicio del año		2,824,992	4,383,647	3,297,750	2,307,372	12,813,761
Gasto del año		430,235	1,385,596	646,719	300,074	2,762,624
Ventas y descartes	0	0	(860,346)	(82)	(16,648)	(877,076)
Al final del año	0	3,255,227	4,908,897	3,944,387	2,590,798	14,699,309
Saldos netos						
Al final del año	7,152,288	15,527,330	4,446,795	2,157,888	1,202,528	30,486,829

Al 31 de junio de 2007 el gasto de depreciación por B/.1,570,428 (2006: B/.2,762,624), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.730,566 (2006: B/.1,153,357) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.839,862 (2006: B/.1,609,267).

Véanse las garantías otorgadas en las notas 12 y 13.

(10) 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 2005	1,031,667	(267,360)	764,307
Amortización del año	0	(36,938)	(36,938)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	1,031,667	(304,298)	727,369
Amortización del año	50,000	(19,068)	30,932
Saldo al 30 de junio de 2007	1,081,667	(323,366)	758,301

(11) Otros activos

	Junio 30, 2007	Diciembre 31, 2006
Impuestos pagados por adelantado	207,132	64,449
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	512,629	526,997
Depósitos en garantía	87,318	121,188
Fondo de cesantía	578,344	544,988
Crédito fiscal por intereses preferenciales	88,905	89,590
	1,474,328	1,347,212

(12) Préstamos por pagar

	30 de junio de 2007			31 de diciembre de 2006		
	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de un año	Total	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de un año	Total
Préstamos hipotecarios						
Primer Banco del Istmo, S. A.	0	83,900	83,900	0	83,900	83,900
Banco Continental de Panamá, S. A.	11,067	601,798	612,865	24,349	601,798	626,147
Total préstamos hipotecarios	11,067	685,698	696,765	24,349	685,698	710,047
Préstamos comerciales						
Banco Continental de Panamá, S. A.	0	0	0	833,979	0	833,979
Banco Aliado, S. A.	494,695	110,849	605,544	482,123	371,848	853,971
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	35,197	46,297	81,494	33,554	69,763	103,317
HSBC Bank USA	2,656,108	12,392	2,668,500	1,812,062	198,103	2,010,165
Total préstamos comerciales	3,186,000	169,538	3,355,538	3,161,718	639,714	3,801,432
Valores comerciales rotativos						
Central Latinoamericana de Valores, S. A.	9,215,100	0	9,215,100	5,650,000	0	5,650,000

Banco de América Central-Panamá	1,000,000	0	1,000,000	1,000,000	0	1,000,000
HSBC Bank USA	0	0	0	950,000	0	950,000
Banco Continental de Panamá, S. A.	6,000,000	0	6,000,000	6,000,000	0	6,000,000
Banco Aliado, S. A.	2,000,000	0	2,000,000	2,000,000	0	2,000,000
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	3,500,000	0	3,500,000	3,500,000	0	3,500,000
Primer Banco del Istmo, S. A.	2,400,000	0	2,400,000	4,465,000	0	4,465,000
Total valores comerciales rotativos	24,115,100	0	24,115,100	23,565,000	0	23,565,000
	27,312,167	855,236	28,167,403	26,751,067	1,325,412	28,076,479

Préstamos hipotecarios
Los préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad de compañías subsidiarias, tienen vencimientos varios hasta 2015, con intereses anuales que fluctúan de 7.92% hasta 8.3%.

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 fianza solidaria de las empresas del Grupo. Tienen vencimientos varios no mayores de un año, e intereses anuales que fluctúan de 7.11% hasta 7.875%.

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 subsidiaras, tienen vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales que fluctúan de 6.25% hasta 7.3%.

13) Bonos por pagar

En los años 2007, 2005, 2004, 2003, 2002, 2001 y 2000 el Grupo formalizó ofertas públicas y privadas de emisión de bonos. Los saldos se describen de la siguiente manera:

	Tasa de Interés	Valor Total Autorizado	Saldo de los Valores Emitidos y en Poder de Terceros	
			Junio 30, 2007	Diciembre 31, 2006
Emisión pública 2007				
Bonos del año 2007 con vencimiento en el año 2017, pagadero en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con periodo de gracia por dos años	Libor a tres meses + 2.75% (2007: 7.5%)	12,000,000	3,000,000	0
Emisión pública 2005				
Bonos del 1 de diciembre de 2005 con vencimiento final el 22 de noviembre de 2015 pagadero en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses a partir del 29 de febrero de 2006	Libor a tres meses + 3.5% 8.87% (2006: 8.3%)	7,500,000	6,792,375	7,025,697

Emisión pública 2004				
Bonos del 16 de febrero de 2004 con vencimiento final el 16 de febrero de 2014 pagadero en abonos iguales y consecutivos a capital e intereses a partir del 16 de febrero de 2004	7% fijo en los primeros 2 meses y luego Libor a tres meses + 1% revisable, 8.91% (2006: 8.27%)	12,000,000	9,224,033	9,638,060
Emisión privada 2003				
Bonos del 27 de noviembre de 2003, con vencimiento el 27 de noviembre de 2007, pagadero mensualmente	7.42%	2,023,302	0	481,343
Bonos del 15 de diciembre de 2003, con vencimiento el 15 de diciembre de 2008, pagadero mensualmente	7.42%	700,000	0	105,865
Bonos del 25 de julio de 2003, con vencimiento el 25 de julio de 2013 pagadero mensualmente	9.16% y 9.7% (2006: 9.27%)	400,000	286,483	300,793
Bonos del año 2003, con vencimiento en los años 2006 y 2007 pagaderos mensualmente	7.27% y 7.75 (2006: 7.27%)	2,000,000	181,927	444.107
Bonos del 4 de septiembre de 2003, con vencimiento el 4 de septiembre de 2013, pagadero mensualmente	7.75% (2006: 7.75%)	850,000	599,660	636,966
Emisión privada 2002				
Bonos del 30 de septiembre de 2002, con vencimiento final el 30 de septiembre de 2012, pagadero en 120 mensualidades, iguales y consecutivas a capital e intereses	9.25% (2006: 8.25%)	4,300,000	2,237,060	2,452,060
Emisión privada 2001				
Bonos hipotecarios del 26 de diciembre de 2001, con vencimiento final el 26 de diciembre del 2011, pagadero en abonos mensuales, iguales y consecutivos a capital e intereses	7.75% revisable anualmente (2006: 7.75%)	7,300,000	3,452,694	3,868,852
Emisión privada 2001				
Bonos del 19 de noviembre de 2001, con vencimiento final el 19 de noviembre del 2011, pagadero mensualmente a partir de diciembre de 2001	BCP Prime menos 0.75%, tasa mínima 7.75% (2006: 7.75%)	4,200,000	2,087,436	2,316,236
Emisión privada 2000				
Bonos del 10 de enero de 2000, con vencimiento el 10 de enero de 2008, pagadero mensualmente	7.25% (2006: 7.25%)	5,000,000	431,000	899,000
		58,273,302	28,292,668	28,168,979
Menos: vencimientos corrientes			3,466,692	4,230,216
			24,825,976	23,938,763

Las características principales de los bonos privados emitidos en 2003, 2002, 2001 y 2000; y de los bonos de ofertas públicas según resoluciones: CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006, CNV 284-2005 del 25 de noviembre de 2005 y CNV 21-2004 del 16 de febrero de 2004, tal como fueron aprobadas por la Comisión Nacional de Valores, se resumen a continuación:

Emisión 2007

(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 podrá emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un periodo de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del periodo de gracia. Los Bonos devengarán una tasa variable de interés anual equivalente a la suma resultante de la Tasa "LIBOR" para periódos de tres meses, más un margen de 2.75 anual.

(b) El HSBC Bank (Panama), 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 emirsor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.

(e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses de sus respectivas fechas de emisión.

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.

(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.

Emisión 2004

(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. Además, incluye prenda mercantil sobre 100 acciones comunes de Empresa General de Inversiones a favor de Banco General, S. A. en calidad de Agente Fiduciario.

(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., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.

(d) Fideicomiso de garantía con Banco General, S. A. cuyos principales activos serán (i) derechos hipotecarios sobre ciertas fincas de propiedad del Grupo UNESA y (ii) prenda sobre acciones de Empresa General de Inversiones, S. A.

(e) Este bono podrá ser redimido anticipadamente por el emisor, parcial o totalmente a partir del 16 de febrero de 2007, al 100% del saldo de su valor nominal.

Emisión 2003

(a) La deuda adquirida será amortizada en abonos mensuales consecutivos a capital e interés 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.

Emisión 2002

(a) La deuda adquirida será amortizada en abonos mensuales consecutivos a capital e interés en las fechas de vencimiento estipuladas.

(b) Los bonos están garantizados con primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles.

Emisión 2001

(a) La deuda adquirida será amortizada en abonos mensuales consecutivos a capital e interés en las fechas de vencimiento estipuladas.

(b) El Banco General, S. A., será el agente responsable de efectuar los pagos en concepto de intereses y redimir los mismos.

(c) La emisión está respaldada con el crédito general de Sociedad Urbanizadota del Caribe, S. A. y garantizada con las fianzas solidarias de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias.

(d) Los bonos están garantizados por primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles de propiedad de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias, a través de un fideicomiso.

(e) El emisor tendrá la opción de redimir los Bonos, parcial o totalmente, a partir del 26 de diciembre de 2006, en cada día del pago de los abonos a capital e intereses hasta el vencimiento a un precio de 101% del saldo de su valor nominal.

Emisión 2001

(a) La deuda adquirida será amortizada en abonos mensuales consecutivos aplicados a capital e interés en las fechas de vencimiento estipuladas.

(b) La inversión privada de bonos está respaldada por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizada por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A.

(c) Los bonos están garantizados con primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles.

Emisión 2000

(a) El capital emitido será pagado por el emisor en un solo pago en las fechas de vencimiento estipuladas para cada emisión. Los intereses devengados serán pagados al tenedor registrado mensualmente según las fechas de vencimiento de interés estipuladas.

(b) El Banco General, S. A., será el agente responsable de efectuar los pagos en concepto de intereses y redimir los mismos.

(c) La emisión está garantizada por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias.

(d) Los bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con el Banco General, S. A. El activo fiduciario principal consistirá en (i) derechos hipotecarios y anticréticos sobre las mejoras construidas sobre un terreno en Amador e (ii) hipoteca sobre ciertos bienes muebles.

(e) El emisor tendrá la opción de redimir los bonos, parcial o totalmente, a partir del 10 de julio de 2005, en cada día de pago de interés hasta el vencimiento a un precio de 101% del valor nominal.

(14) 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 30 de junio de 2007 y 31 diciembre de 2006, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.591,411 (2006: B/.575,489), 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 30 de junio de 2007 y 31 de diciembre de 2006, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.578,433 (2006: B/.544,988) para estos propósitos.

(15) Depósitos de clientes

Al 30 de junio de 2007 y 31 de diciembre de 2006, el Grupo mantenía contratos de promesas de compra-venta. Los abonos recibidos de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(16) 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 su correspondiente depreciación acumulada, están incluidos en los siguientes rubros de los estados financieros consolidados:

	30 de junio de 2007			31 de diciembre de 2006		
	Inmueble y equipo en arrendamiento, Neto	Inmueble, mobiliario y equipo, neto	Total	Inmueble y equipo en arrendamiento, neto	Inmueble, mobiliario y equipo, neto	Total
Equipo pesado	3,097,644	2,578,185	5,675,829	834,396	1,936,461	2,770,857
Equipo rodante	0	459,237	459,237	0	420,261	420,261
Equipos menores	0	108,565	108,565	0	127,315	127,315
	3,097,644	3,145,987	6,243,631	834,396	2,484,037	3,318,433
Menos depreciación acumulada	733,677	814,454	1,548,131	309,507	714,886	1,024,393
	2,363,967	2,331,533	4,695,500	524,889	1,769,151	2,294,040

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

	Junio 30, 2007	Diciembre 31, 2006
Años terminados		
2007	1,010,949	1,045,429
2008	1,550,454	582,463
2009	1,241,432	284,841
2010	635,889	210,492
2011	17,541	17,541
Sub-total	4,456,265	2,140,766
Menos cargos financieros	(436,832	(200,806
Valor presente de los pagos mínimos netos	4,019,433	1,939,960

(17) Gastos de ventas, generales y administrativos

Al 30 de junio 2007 y 2006, los gastos de ventas, generales y administrativos, se detallan de la siguiente manera:

	2007	2006
Gastos de personal	2,215,223	1,901,729
Depreciación	1,007,191	912,199
Publicidad y promociones	587,080	549,932
Servicios públicos	358,558	321,198
Reparaciones y mantenimiento	229,554	204,121

Gastos bancarios	37,308	28,917
Alquileres	154,005	138,801
Gastos legales y notariales	330,982	246,233
Impuestos	282,932	213,434
Seguridad	114,665	109,749
Seguros	50,958	39,226
Servicios profesionales	379,565	196,766
Gastos de oficina	75,945	71,573
Gastos de viaje y viáticos	128,879	115,836
Cuentas incobrables	131,806	93,491
Comisión de tarjetas	40,137	31,236
Otras	426,998	402,092
	6,551,786	5,576,533

(18) Gastos de personal

Al 30 de junio de 2007 y 2006, los gastos de personal incurridos e incluidos dentro de los gastos de ventas, generales y administrativos, se detallan de la siguiente manera:

	2007	**2006**
Salarios	1,599,951	1,411,600
Décimo tercer mes	154,387	135,384
Vacaciones	170,827	151,384
Gastos de representación	238,306	233,453
Participación y otros incentivos	277,887	219,106
Comisiones	146,727	117,332
Seguro Social	238,079	195,800
Prima de antiguedad	36,740	36,553
Seguro de vida y hospitalización	41,782	39,096
Otras	124,846	132,029
	3,029,532	2,671,737

El número de empleados al 30 de junio de 2007 es de 734 (2006: 667). Al 30 de junio de 2007, el gasto de personal por B/.3,029,532 (2006: B/.2,671,737), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.814,309 (2006: B/.770,008) cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.2,215,223 (2006: B/.1,901,729).

(19) 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 30 de junio de 2007 (igual 2006), se determinó de conformidad con ambos métodos, el cálculo alternativo de impuesto sobre la renta (CAIR) y el método tradicional.

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 2006, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

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).

(20) Información por segmentos
La información por segmento se ha clasificado en función de las diferentes actividades de negocios que desarrolla el Grupo con base en la forma en que han sido estructuradas internamente por la Administración. Los resultados, activos y pasivos de los segmentos, incluyen aquellos elementos atribuibles directamente a cada segmento así como aquellos que pueden ser asignados sobre una base razonable.

La composición de los segmentos de negocios se describen a continuación:

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 operan 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 que opera bajo la franquicia Hotel Country Inn & Suites- By Carlson.

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 de incidencia corporativa y otros ingresos relacionados a actividades secundarias que no representan componentes importantes dentro del giro de los negocios del Grupo.

(En miles de Balboas)

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		ZONA PROCESADORA		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Ingresos de clientes externos																		
Ventas	25,739	20,349	4,254	3,376	7,988	4,352	2,976	2,286	0	0	0	0	0	0	0	0	40,957	30,343
Costos de las ventas	19,712	15,089	3,148	2,474	5,289	2,639	609	555	0	0	0	0	0	0	0	0	28,759	20,737
Ganancia bruta en ventas	6,027	5,260	1,106	902	2,699	1,713	2,367	1,731	0	0	0	0	0	0	0	0	12,198	9,606
	76.58	74.15	74.01	73.28	66.22	60.63	20.47	23.03									70.22	68.34
Otros ingresos de operaciones:																		
Alquiler de inmuebles y loc. Comerciales	0	0	0	0	0	0	0	0	735	591	287	252	0	0	0	0	1,022	844
Intereses ganados en financiamiento	142	81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	420	371	0	0	562	452
Otros ingresos (egresos) operacionales	170	53	7	7	62	91	19	19	1	1	1	-1	30	12	6	3	317	185
Total de otros ingresos de operaciones	313	134	7	7	62	91	19	19	735	592	288	252	450	383	6	3	1,901	1,481
Gastos de vtas., generales y admivos.	1,053	1,073	646	433	1,282	963	1,302	1,124	276	276	131	143	293	288	0	0	4,880	4,299
Distribución de gastos corporativos	1,323	1,032	79	65	66	46	48	34	69	46	21	14	66	50	0	0	1,671	1,278
	2,376	2,105	824	498	1,348	1,009	1,350	1,157	343	323	151	157	358	338	0	0	6,552	5,577
Utilidad en operaciones	3,963	3,289	486	422	1,433	796	1,036	592	392	269	137	95	92	44	6	3	7,547	5,510
Costos de financiamiento, neto:																		
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	125	123	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125	123
Intereses pagados en financiamientos	-1,175	-1,154	-111	-96	-204	-135	-284	-291	-96	-106	-55	-64	-0	-1	0	0	-1,926	-1,845
Amortización de costos de emisión de bonos	-56	-67	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-2	-2	0	0	0	0	-59	-70
Dividendos ganados	370	310	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	370	310
Otros ingresos (egresos) financieros	61	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61	53
Total de otros costos financieros, neto	-673	-735	-112	-96	-204	-135	-285	-291	-96	-106	-57	-65	-0	-1	0	0	-1,426	-1,429
Participación patrimonial en asociadas	0	0	19	-197	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-46	-59	-27	-256
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	3,291	2,554	395	129	1,229	660	751	301	296	163	80	30	91	44	-40	-56	6,093	3,825
Impuesto sobre la renta, estimado	431	248	78	47	155	74	37	9	36	15	0	0	11	5	0	0	748	399
Utilidad neta	2,860	2,306	317	81	1,075	587	714	292	260	148	80	30	81	38	-40	-56	5,346	3,426

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		ZONA PROCESADORA		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Total activos	66,917	62,847	8,914	8,000	17,140	16,144	16,027	13,751	9,514	9,662	8,498	8,661	6,170	6,093	19,305	15,139	148,486	143,817
Total pasivos	8,924	12,475	3,974	4,258	11,875	11,750	8,976	7,830	2,604	2,217	1,446	1,548	173	127	33,111	30,719	76,483	70,933

(21) Compromisos y contingencias

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (la Promotora), una subsidiaria de la Compañía, suscribió un contrato con Ciudad Santa Fe, S. A. (El Fideicomitente) y La Caja de Ahorros, denominado "Contrato para el Desarrollo de Parcelas con Promesa de Compra Venta", por medio del cual la Caja de Ahorros, como El Fiduciario, se obliga a vender, la Promotora se obliga a comprar y El Fideicomitente otorga su consentimiento, sobre 349,208 metros cuadrados de terreno por el valor de B/.5,301,601. El Promotor pagará a El Fiduciario el valor del terreno así: 5% del valor total a la firma del contrato en concepto de arras, 5% del valor total una vez recibido por parte de las autoridades la aprobación de los planos de acceso. Al 30 de junio de 2007, la Compañía había pagado los dos adelantos antes mencionados. El saldo restante se podrá pagar a medida que El Promotor vaya vendiendo cada unas de las viviendas o mediante la cancelación de mini-parcelas. El saldo restante devengará un interés del 7.5% anual sobre saldo, y deberá cancelarse trimestralmente a El Fideicomitente.

El Fiduciario, contra la recepción del valor de venta del lote respectivo al contado o mediante la entrega por parte de la Promotora de carta de promesa irrevocable de pago emitida por bancos de reconocida solvencia en la República de Panamá, liberará el respectivo lote, suscribiendo la respectiva escritura pública contentiva del o los contratos de compraventa de que se trate.

(22) Principales leyes y regulaciones aplicables

Algunas de las actividades que desarrolla el Grupo cuentan con incentivos, en cuanto al pago de algunos tributos e Impuesto sobre la Renta.

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. 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 del Causeway y 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.

En las actividades de la construcción, todas las ganancias derivadas de ventas de viviendas cuyo precio de venta sea de B/.62,500 o menos, están exoneradas del pago del Impuesto Sobre la Renta, siempre que sean reinvertidas 4 veces en la construcción de viviendas por el importe antes indicado. Con el Decreto Ejecutivo 177 de 9 de diciembre de 2005, se extiende el beneficio fiscal hasta el año 2008 y los contribuyentes que se acojan al mismo deberán obtener los permisos de ocupación antes del 31 de diciembre de 2008.

Imobiliaria 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.

(23) 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.

(a) Pérdida por deterioro de préstamos

El Grupo revisa sus portafolios de préstamos para evaluar el deterioro periódicamente. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado de utilidad, 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 de préstamos antes que la reducción pueda ser identificada con un préstamo 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.

(c) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

El Grupo sigue la orientación de NIC 39 al clasificar los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo como mantenidos hasta el vencimiento. Esta clasificación requiere una decisión significativa. Al tomar esta decisión, el Grupo evalúa su intención y capacidad para mantener dichas inversiones hasta el vencimiento.

(24) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El balance de situación consolidado del Grupo incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por el Grupo son los riesgos de crédito, mercado y liquidez, los cuales se describen a continuación:

(a) *Riesgo de Crédito*
Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad del Grupo no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, la Administración establece límites por deudor y evalúa periódicamente la condición financiera de sus deudores.

A la fecha del balance de situación consolidado no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero.

(b) *Riesgo de Mercado*
Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Grupo se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

La Administración dispone el cumplimiento de límites por instrumento financiero y establece el requerimiento de que, salvo por aprobación de Junta Directiva, sustancialmente todos los activos y pasivos estén denominados en dólares de los Estados Unidos de América o en Balboas.

(c) *Riesgo de Liquidez*
Consiste en el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas y préstamos por cobrar, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La Administración evalúa y determina la porción de los activos de el Grupo que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez, la composición del financiamiento, el apalancamiento y el plazo de los instrumentos financieros.

(25) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Las siguientes presunciones fueron tomados en cuenta por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance de situación consolidado:

(a) Depósitos a la vista y a plazo con bancos
Para los depósitos a la vista y a plazo con bancos, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

(b) Inversiones en valores

Para los valores disponibles para la venta, el valor razonable es determinado por el Grupo a la fecha de cierre.

(c) Préstamos
La cartera de préstamos se presenta neta de la provisión para cuentas incobrables. En adición, la cartera de préstamos por cobrar se mantiene, para préstamos con términos y condiciones similares.

(d) Obligaciones
El valor en libros de obligaciones con vencimientos de un año o menos, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre el Balance de Situación

30 de Junio de 2007

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Caribbean Franchise Development Corp y Subsidiaria
Efectivo y equivalente de efectivo B/.	9,324,601		9,324,601	25,128	4,724,901	0	17,987	0	0	4,392,799	153,886
Depósito a plazo fijo	1,300,000		1,300,000	1,300,000	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:											
Clientes	15,775,538		15,775,538	0	15,618,187	0	0	0	0	0	157,351
Hipotecas	1,171,688		1,171,688	0	293,919	0	0	0	0	877,769	0
Préstamos personales	4,593,943		4,593,943	0	0	0	0	0	0	4,593,943	0
Préstamos comerciales	70,404		70,404							70,404	
Compañías afiliadas	0	-48,417,581	48,417,581	7,345,168	30,183,155	6,270,770	2,369,248	493,810	133,506	1,032,116	1,570,010
Alquileres	133,407		133,407	0	27,777	72,605	0	0	0	2,078	30,947
Compañías relacionadas	1,541,975		1,541,975	1,802	588,228	0	14,245	18,718	0	392,325	546,557
Varios	1,168,414	-1,211,881	2,380,293	1,367,566	931,602	12,117	0	0	4,032	43,809	121,368
	26,955,574	-49,629,462	76,585,034	8,714,637	47,522,866	6,355,498	2,403,437	512,528	137,538	7,012,416	2,426,231
Menos reserva para cuentas incobrables	435,648	0	435,648		145,967	0	0	0	0	289,680	0
Total de cuentas por cobrar, neto	26,519,926	-49,629,462	76,149,387	8,714,637	47,376,899	6,355,498	2,403,437	512,528	137,538	6,722,736	2,426,231
Inventarios:											
Unidades de viviendas terminadas	4,061,817	0	4,061,817	0	4,061,817	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	22,803,932	0	22,803,932	0	22,382,177	1,421,755	0	0	0	0	0
Terrenos	13,539,542	0	13,539,542	0	10,377,489	3,159,379	0	0	0	2,675	0
Equipo de construcción, piezas, repto. Y mat de const.	4,928,601		4,928,601	0	4,928,601	0	0	0	0	0	0
Víveres, bebidas y suministros	83,953		83,953	0	0	0	0	0	0	0	83,953
Otros	330,855		330,855	0	120,487	0	0	0	0	0	210,368
Total de inventarios	46,748,700	0	46,748,700	0	41,870,571	4,581,134	0	0	0	2,675	294,321
Inversiones en Bonos y acciones, neto	16,623,732	-4,883,858	21,487,588	19,205,579	280,878	0	0	0	0	2,021,131	0
Inmuebles y equipos en arrendamientos, neto	17,656,021		17,656,021	0	8,915,715	7,432,223	0	0	0	729,795	2,578,288
Inmuebles y maquinarias y equipo, al costo	48,880,840	-421,479	47,092,319	0	25,600,320	1,026,996	0	0	0	474,425	19,990,578
Menos depreciación acumulada	16,079,209	314,930	15,764,279	0	10,333,763	125,121	0	0	0	321,799	4,983,595
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	30,801,631	-748,409	31,329,040	0	15,278,557	901,875	0	0	0	152,627	13,996,981
Franquicias	758,301		758,301	0	10,694	0	0	0	0	0	747,607
Otros activos	1,474,328	-28,102	1,494,430	125	1,088,197	61,388	2,573	3,605	5,434	58,831	273,272
B/.	149,487,240	-55,293,829	209,747,068	29,245,488	116,434,413	19,332,118	2,424,953	515,933	142,972	14,080,625	20,870,589

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo de Consolidación – Información sobre el Balance de Situación

30 de junio de 2007

Pasivo y patrimonio de los Accionistas	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corond, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Caribbean Franchise Development Corp y Subsidiaria
Préstamos por pagar B/.	28,167,403		28,167,403	0	28,156,335	0	0	0	0	0	11,068
Bonos por pagar	27,946,336	-20,102	27,966,438	0	27,080,295	0	0	0	0	0	886,143
Cuentas por pagar:								0			
Proveedores	6,562,628		6,562,628	0	6,088,222	625	0	0	0	1,542	472,239
Compañías afiliadas	0	-48,346,247	48,346,247	492,329	8,701,439	7,875,352	2,214,626	123,304	55,607	13,088,826	15,796,554
Compañías relacionadas	1,179		1,179	0	0	1,179	0	0	0	0	0
Otras	977,198	0	977,195	6,365	265,137	240,574	0	0	-14,190	40,831	438,258
Total de documentos y cuentas por pagar	7,541,003	-48,346,247	55,887,249	498,714	15,054,798	3,117,840	2,214,626	123,304	41,417	13,129,198	16,707,152
Gastos acumulados por pagar	1,302,291		1,302,291	0	608,693	0	0	0	109,431	83,562	300,605
Ingresos diferidos	109,236		109,235	0	109,235	0		0	0	0	0
Dividendos por pagar	0	-1,283,215	1,283,215	0	990,333	39,559	0	0	87	30,536	222,700
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	218,844		218,844	0	218,844	0	0	0	0	0	0
Depósitos de clientes	891,113		891,113	0	821,470	35,416	0	0	0	9,747	24,481
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	4,019,433		4,019,433	0	4,009,493	0	0	0	0	0	9,939
Impuesto sobre la renta por pagar	287,178		287,178	0	165,134	0	0	0	4,196	10,219	107,629
Total del pasivo	70,482,835	-49,649,564	120,132,396	498,714	77,414,629	3,192,815	2,214,626	123,304	155,130	13,263,262	16,269,717
Intereses minoritarios:											
Acciones comunes	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	15,058	15,058	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	57,260	57,260	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio de los accionistas:											
Capital en acciones	12,814,974	-3,936,970	16,751,944	12,471,045	911,818	10,000	181,958	50,000	10,000	933,856	2,183,169
Acciones en tesorería	-876,259	-43,416	-832,843	-832,843	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades de las subsidiaria capitalizadas	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	-0	44,013	-44,013	-9,625	-34,388	0	0	0	0	0	0
Superávit de valuación	0	-86,013	86,013	0	86,013	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones	5,650,201		5,650,201	5,650,201	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	59,571,135	-2,332,332	62,903,468	11,467,976	40,056,341	10,129,303	28,171	342,628	-22,158	-116,493	117,700
Total del patrimonio de los accionistas	77,947,144	-5,607,525	83,614,670	28,745,754	41,019,784	10,139,303	210,127	392,628	-12,158	817,363	2,300,869
B/.	148,487,240	-55,259,829	203,747,066	29,245,468	118,434,413	13,332,118	2,424,953	515,933	142,972	14,080,625	20,570,585

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre las Utilidades (Pérdidas) y Utilidades no Distribuidas (Déficit Acumulado)
Periodo terminado el 30 de junio de 2007

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiaria	Inmobiliaria Sucesa, S.A.	Subsidiarias No Operativas	Distribuidora Consolidada S.A.	Constructora Corona, S.A.	Inversiones Sucesa, S.A.	Caribbean Franchise Development Corp y Subsidiaria
Ventas netas:											
Viviendas	20,361,056		20,361,056	0	20,361,058	0	0	0	0	0	0
Terrenos	5,106,307		5,106,307	0	5,106,307	0	0	0	0	0	0
Terrenos comerciales	271,520	0	271,520	0	271,520	0,00	0	0	0	0	0
Vivienda y bebidas	4,253,694		4,253,694	0	0	0	0	0	0	0	4,253,694
Equipos	5,421,399		5,421,399	0	5,421,399	0	0	0	0	0	0
Alquiler de equipos	2,566,702		2,566,702	0	2,566,702	0	0	0	0	0	0
Hotelería	2,975,898		2,975,898	0	2,121,281	0	0	0	0	0	854,616
Avances de obras facturadas	0	-532,378	532,377,67	0	0	0	0	0	532,378	0	0
Total de ventas netas	40,938,583	-532,378	41,468,961	0	35,849,273	0	0	0	532,378	0	5,108,310
Costo de las ventas:											
Viviendas	16,799,050	-532,378	17,331,427	0	16,799,050	0	0	0	532,378	0	0
Terrenos	2,570,595	0	2,570,595	0	2,570,595	0	0	0	0	0	0
Vivienda y bebidas	3,148,314		3,148,314	0	0	0	0	0	0	0	3,148,314
Equipos	4,203,042	0	4,203,042	0	4,203,042	0	0	0	0	0	0
Alquiler de equipos	1,458,821		1,458,821	0	1,458,821	0	0	0	0	0	0
Hotelería	809,278		809,278	0	431,355	0	0	0	0	0	177,923
Total de costos de las ventas	28,798,099	-532,378	28,331,476	0	25,432,862	0	0	0	532,378	0	3,329,137
Ganancia bruta en ventas	12,197,585	0	12,197,585	0	10,416,411	0	0	0	0	0	1,782,173
Otros ingresos(egresos) de operaciones:											
Ingresos compañías afiliadas	0	-36,934	36,934	0	36,034	0	0	0	0	0	0
Ingreso por Alquiler	1,021,559		1,021,559	0	29,328	569,658	0	0	0	96,271	326,291
Intereses ganados en financiamiento,	582,111		582,111	0	141,116	0	0	0	0	420,995	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	317,498		317,498	0	274,469	1,450	-89	0	0	30,367	11,020
Total otros ingresos de operaciones	1,901,167	-36,934	1,938,101	0	481,867	571,158	89	0	0	547,627	337,320
Gastos generales y administrativos	8,551,705	-2,344	8,554,429	79,307	4,543,017	195,240	109,443	0	0	445,031	1,103,281
Egresos compañías afiliadas	0	-34,291	34,290,50	0	0	890	0	0	0	0	33,808
Utilidad en operaciones	7,546,967	0	7,546,087	-79,307	6,355,462	375,207	-109,354	0	0	101,706	982,002
Costos de financiamientos, neto:											
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	127,922		127,922	33,010	37,370	0	0	0	0	57,530	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	-810,595		-810,595	0	-799,187	0	0	0	0	-105	-11,303
Intereses pagados sobre bonos	-1,115,455		-1,115,455	0	-869,771	-86,045	0	0	0	0	-159,638
Amortización de costo de emisión de bonos	-58,844		-58,044	0	-55,225	-1,938	0	0	0	0	-880
Dividendos ganados	368,620	-799,007	1,168,630	1,168,030	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos (egresos) financieros	81,055		81,055	0	1,031	0	0	0	0	59,614	380
Total de costos financieros, neto	-1,426,095	-799,007	-627,087	1,201,040	-1,705,724	-81,984	0	0	0	117,039	-177,461
Participación patrimonial	-27,492	-46,092	18,009	0	0	0	0	0	0	0	18,009
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	6,093,421	-845,099	6,936,488	1,122,033	4,649,738	313,883	-109,354	0	0	218,835	822,750
Impuesto sobre la renta, estimado	747,768		747,768	0	505,362	15,045	0	0	7,459	16,160	203,743
Utilidad (pérdida), neta	5,345,653	-845,099	6,190,722	1,122,039	4,143,374	298,838	-109,354	0	-7,459	202,675	620,007
Atribuible a:											
Accionistas de la controladora	5,345,199	-845,522	6,190,722	1,122,039	4,143,374	298,838	-109,354	0	-7,459	202,675	620,007
Intereses minoritarios	454	454	0		0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), neta	5,345,653	-845,054	6,190,722	1,122,039	4,143,374	298,838	-109,354	0	-7,459	202,675	620,007
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	55,533,302	-2,285,317	57,919,129	11,667,333	35,897,347	9,030,365	217,525	343,928	-14,700	-319,159	-502,308
Reclasificación en pérdida en venta de valores disponibles para la venta incluidos en la utilidad neta	0		0								
Dividendos declarados	-1,307,388	790,008	-2,106,376	-1,322,095	-784,280	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	59,671,135	-2,332,392	62,003,484	11,467,078	40,056,441	10,129,203	28,171	343,928	-22,159	-116,493	117,709

BANCO GENERAL, S. A.

07(302-01)296-19

Panamá, 18 de Julio de 2007

Señor
Victor Espinosa
Departamento de Finanzas
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
Ciudad.-

Estimados señor Espinosa:

Tenemos a bien adjuntarle certificación de los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido al 30 de Junio de 2007 del Fideicomiso Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. US$12,000,000.00. De tal manera que puedan cumplir con lo establecido en el acuerdo No.8 del 20 de Diciembre de 2004 de la Comisión Nacional de Valores.

Sin otro particular,

Atentamente,

Banco General, S.A. - Fiduciario

Janina Chen
Gerente
Operaciones Financieras

BANCO GENERAL, S.A.

CERTIFICACION DE BIENES QUE CONSTITUYEN EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO DEL FID. SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

EMISOR: SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

	En US$
Monto Emitido:	*12,000,000.00*
En Circulación:	*9,224,033.21*

GARANTÍA DEL FIDEICOMISO	*DETALLE DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS*	*SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2007 En US$*
1. Cuenta de ahorro	*Cuenta de ahorros establecida en Banco General, S.A. cuyo saldo es de:*	*5,846.79*
2. Hipoteca sobre bienes inmuebles	*Hipoteca sobre bienes inmuebles hasta por la suma de: Sección III.G. del prospecto informativo*	*12,000,000.00*
3. Prenda Mercantil	*Prenda mercantil sobre 100,000 acciones comunes de Empresa General de Inversiones a favor de Banco General, S.A. en calidad de Agente Fiduciario. De acuerdo a la sección III G sobre Garantías del prospecto informativo.*	*4,000,000.00*

BG Trust, Inc.

Subsidiaria de BANCO GENERAL

07(302-01)299-19

Panamá, 18 de Julio de 2007

Señor
Victor Espinosa
Departamento de Finanzas
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
Ciudad.-

Estimado señor Espinosa:

Tenemos a bien adjuntarle certificación de los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido al 30 de Junio de 2007 del Fideicomiso BG Trust, Inc. SUCASA Emisión 7.5M emitida del 1 de diciembre de 2005. De tal manera que puedan cumplir con lo establecido en el acuerdo No.8 del 20 de Diciembre de 2004 de la Comisión Nacional de Valores.

Sin otro particular,

Atentamente,

BG Trust, Inc. - Fiduciario

Janina Chen
Gerente
Operaciones Financieras

BG Trust, Inc.

Subsidiaria de BANCO GENERAL

CERTIFICACION DE BIENES QUE CONSTITUYEN EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO DEL FIDEICOMISO SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE

EMISOR: SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
Emisión: 1 de diciembre de 2005

	En US$
Monto Emitido:	7,500,000.00
Bonos en Circulación:	6,792,374.58

GARANTÍA DEL FIDEICOMISO	DETALLE DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS	SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2007 En US$
1. Hipoteca sobre bienes inmuebles	Hipoteca sobre bienes inmuebles hasta por la suma de: Sección III.G. del prospecto informativo	7,500,000.00

Nota: Al 30 de Junio de 2007 los activos no estaban cedidos a BG Trust, Inc., debido a que la escritura se encontraba en trámite de inscripción en el Registro Público. La misma fue inscrita efectivamente el día 1 de febrero de 2006.