

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

NÚMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR: 302-5466

CONTACTO DEL EMISOR: Lic. Víctor Espinosa

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Vía España y Calle 50, La Cresta, Bella Vista, en la ciudad de Panamá, R de P.

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: vespinos@unesa.com o blobo@unesa.com

WEB SITE: www.unesa.com

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

I PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

La sociedad denominada Unión Nacional de Empresas, S.A., que comercialmente se identifica como UNESA, fue constituida mediante la Escritura Pública Número 4187 del 2 de Agosto de 1974, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al tomo 1072, folio 304, asiento 119,212 "B" y actualizada en la Sección de Micropelículas, Ficha 28705, Rollo 1439, Imagen 0025, y reformada mediante Escritura Pública Número 3444 del 10 de junio de 1993, otorgada ante la Notaría Segunda del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 11442,



Imagen 0113, y reformada mediante Escritura Pública Número 3886 del 9 de mayo de 1996, otorgada ante la Notaría Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 49866, Imagen 0087.

B. Pacto Social y Estatuto

1. No hay estipulaciones con uno o más de sus directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.
2. Con relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores, no hay cláusulas del pacto social o de los estatutos con relación: (a) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; y (b) número de acciones requeridas para ser director o dignatario.
3. No hay acción necesaria para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones que sean más exigentes que las requeridas por la Ley.
4. Las asambleas generales anuales y las asambleas extraordinarias, se convocan en conjunto con las celebradas por Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias. Se realiza una asamblea anual y las extraordinarias cuando pueden ser convocadas por el presidente o junta directiva, como también cuando así lo soliciten los accionistas que sea dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto.
5. No hay limitación en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto.
6. No hay cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.
7. No hay condiciones impuestas por el pacto social sobre modificaciones al capital que sean más rigurosas que las requeridas por Ley.

C. Descripción del Negocio

UNESA es dueña del 100% de las acciones de varias sociedades subsidiarias que desarrollan diferentes actividades económicas y de servicios. Considerando la naturaleza y afinidad de las actividades y servicios que realizan las mencionadas sociedades, estas se ubican bajo cinco unidades de negocios a saber: Viviendas, Locales Comerciales, Financiera, Restaurantes y Hoteles.

1. VIVIENDAS

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida como SUCASA, es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde el año de 1967 a la construcción y venta de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos.

Desde el año 1990 nos dedicábamos a la venta y arrendamiento de equipo pesado y liviano para la construcción, bajo la marca COAMCO. Esta actividad fue rentable durante sus primeros años, pero a partir del 2016, se produjo una reducción importante en la demanda por nuestros equipos y servicios. Esto fue el resultado de la terminación de los trabajos de la ampliación del canal, y por la baja que se dio en los volúmenes de construcción de infraestructuras públicas y proyectos privados durante esos años. Como

consecuencia de esa situación se tomó la decisión estratégica de reducir nuestra participación en la actividad de venta y alquiler de equipos, y concentrar a COAMCO en el otorgamiento de servicios, y en la manufactura de productos requeridos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas. A partir del año 2019 los resultados de esas actividades se reflejan bajo la unidad de Viviendas.

2. LOCALES COMERCIALES

UNESA también se dedica a invertir en el desarrollo de Centros Comerciales para su alquiler a terceros. Esta actividad se inició en el año de 1980 con la construcción de pequeños Centros Comerciales en algunas de las urbanizaciones que desarrollaba SUCASA, con el fin de promover la instalación de negocios que complementarían los servicios requeridos por los residentes. En la medida que se incrementaron los proyectos de viviendas, y como parte de una estrategia de diversificación, se construyeron nuevos Centros Comerciales para alquilar sus locales como una actividad productiva adicional. En la actualidad somos dueños de diez Propiedades Comerciales con un área de locales comerciales disponibles para alquilar que representan 43,018.43 metros cuadrados.

Inmobiliaria SUCASA, S.A. es la empresa del Grupo que administra los locales comerciales, y, además, promueve, en el sector de Ojo de Agua, el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación denominada PANEXPORT. Esta zona fue constituida originalmente bajo los incentivos que otorgaba la ley número 25 del 30 de noviembre de 1992, reemplazada posteriormente por la ley número 32 de 5 de abril de 2011, por medio de la cual se estableció un régimen especial, integral, y simplificado para el establecimiento y operación de Zonas Francas. PANEXPORT inició operaciones en el año de 1995 y hasta la fecha se han construido dieciséis galeras, las cuales se alquilan a empresas que se dedican al ensamblaje o procesamiento de productos para la exportación. Actualmente tenemos disponibles para alquilar 21,991 metros cuadrados.

3. FINANCIERA

Inversiones SUCASA, S.A. opera desde el año de 1970 la Central de Préstamos INCASA, dedicándose inicialmente al financiamiento de los abonos iniciales para los clientes compradores de las viviendas de SUCASA que así lo requerían. Con el transcurrir del tiempo los bancos hipotecarios fueron aumentando los porcentajes del valor de las viviendas que financiaban a los clientes, por lo que INCASA se ha concentrado en los últimos años al otorgamiento de préstamos personales a todo el público. A partir del año 2010 se estructuró una nueva sección para promover el otorgamiento de préstamos hipotecarios.

Actualmente la financiera opera cuatro sucursales en la ciudad de Panamá y sus alrededores, además de cinco en el interior ubicadas en la ciudad la Chorrera, Penonomé, Chitré, Santiago y David.

4. RESTAURANTES

UNESA es dueña del 99.53% de las acciones de Caribbean Franchise Development Corporation, empresa que tiene la representación de la franquicia de los restaurantes Friday's para operar en la República de Panamá. Como resultado de una estrategia de diversificación de actividades iniciada en 1990 por UNESA, y basados en los beneficios que ofrecía la ley número 8, para la promoción de las actividades turísticas, aprobada el 14 de junio del en el año de 1994, se decidió incursionar en el negocio de hospitalidad

mediante la operación de restaurantes y hoteles. Actualmente tenemos funcionando ocho restaurantes Friday's en la República de Panamá y un restaurante de marca propia denominado La Barra Brew Pub. En julio de 1995 inició operaciones el primer restaurante Friday's ubicado en el sector de Marbella del barrio de Bellavista. En septiembre de 1997 abrió sus puertas el segundo ubicado en el sector de El Dorado. En agosto del año 2001 abrimos en Amador el tercer restaurante Friday's. En febrero del año 2003 inauguramos el cuarto restaurante establecido en Panamá, ubicado en el Centro Comercial Los Pueblos #1. El 12 de septiembre de 2006 inauguramos nuestro quinto restaurante en la ciudad de David, Provincia de Chiriquí, convirtiéndose en nuestro primer restaurante fuera del área metropolitana de la ciudad de Panamá. El 27 de agosto del año 2012 abrimos el sexto restaurante Friday's ubicado en Albroom Mall. El 18 de diciembre de 2012 abrimos el séptimo ubicado en Multiplaza Pacífico. El 16 de enero de 2018 procedimos con la apertura del octavo restaurante en el Centro comercial "Town Center", ubicado en Costa del Este. El 17 de octubre de 2022 inició operaciones La Barra Brew Pub, el noveno restaurante, ubicado en el Hotel Sortis.

5. HOTELES

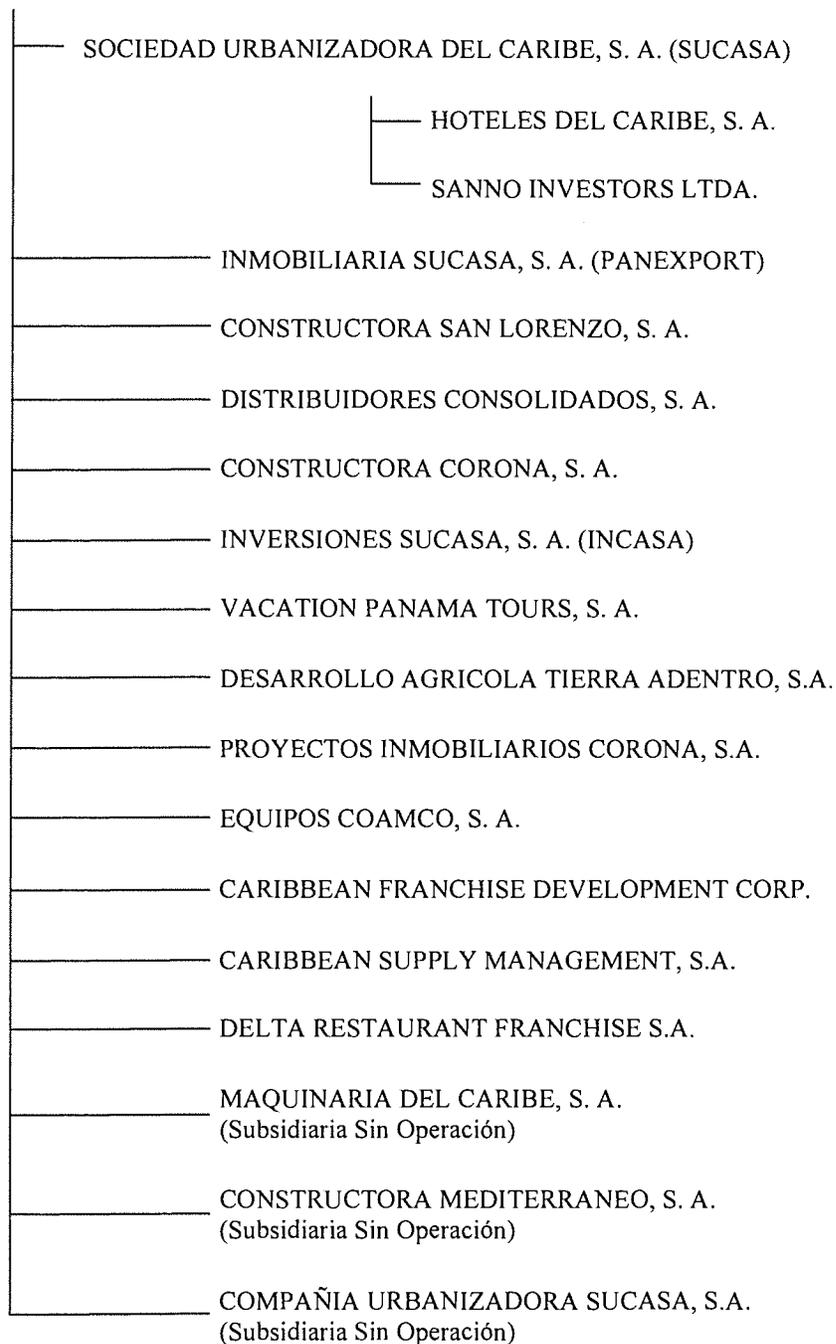
Estimulados por los beneficios fiscales que otorgaba la ley número 8 aprobada el 14 de junio del año 1994, para promover las actividades turísticas, tomamos la decisión de participar en el negocio hotelero. Hoteles del Caribe, S.A. se dedica a la operación de hoteles en la república de Panamá. Inicialmente los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá operaban bajo la cadena norteamericana Country Inns & Suites.

El primer hotel, ubicado en el sector de El Dorado, inició operaciones en el mes de noviembre de 1997 en el mismo edificio donde opera un restaurante Friday's. El segundo hotel que está ubicado en el sector de Amador, donde también funciona un restaurante Friday's, inició operaciones en el mes de septiembre del año 2001. En el mes de noviembre de 2012 se completó la construcción de un nuevo anexo al Hotel de Amador correspondiente a una torre con facilidades de salones, comedor y 96 habitaciones adicionales. En el mes de junio del año 2008 inició operaciones el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón, en Bocas del Toro. Este hotel no opera bajo ninguna franquicia y actualmente está siendo alquilado con opción a compra.

Al vencerse el contrato con la cadena Country Inns & Suites, se tomó la decisión de afiliar el hotel de Amador bajo la franquicia Radisson. A partir del 12 de julio de 2018, dicho hotel comenzó a operar bajo el nombre de "Radisson Hotel Panamá Canal". En el caso del hotel ubicado en El Dorado, lo afiliamos a la franquicia Best Western. A partir del 1 de julio de 2018 dicho hotel inició operaciones bajo el nombre "Best Western El Dorado Panamá".

D. Estructura Organizativa

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S A. (UNESA)



DL

Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos del Grupo UNESA tenían un valor de B/.185,528,074 al 31 de diciembre de 2022, mayor a lo que reflejamos en diciembre 2021, que sumaba B/.153,669,774. Durante el año 2022 se realizaron compras de nuevos terrenos, por la suma de B/.24,533,473, lo que explica la mayor parte del incremento en el valor de las propiedades.

Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

- Propiedades de Inversión:
 - Locales Comerciales: B/.32,707,360.
 - Terrenos: B/.113,705,594.
- Inmuebles, mobiliarios y equipos para el desarrollo de actividades propias: B/.32,303,999.

VIVIENDAS: Tiene a su haber las instalaciones de SUCASA Casa Matriz ubicadas en la esquina de Calle 50 - Vía España, y equipos pesados, livianos y chicos para la construcción de viviendas. También se reflejan en sus activos los talleres, y los depósitos, ubicados en Cerro Viento.

HOTELES: Su principal activo son las instalaciones del Hotel en Amador, “Radisson Hotel Panamá Canal”; ubicado en el sector de El Dorado, “Best Western El Dorado Panamá”; además del hotel “Playa Tortuga”, ubicado en Isla Colón en Bocas del Toro. Al finalizar 2022, el hotel “Playa Tortuga” estaba bajo un acuerdo de alquiler con opción de compra, que incluye una importante inversión en sus infraestructuras.

LOCALES COMERCIALES: Tienen en su haber principalmente los locales comerciales de los Portales, ubicados en Cerro Viento; locales comerciales ubicados en la urbanización de los Nogales en Mañanitas; locales comerciales de Plaza Mallorca I y II, ubicados en Ojo de Agua San Miguelito; Edificio y Patio de Contenedores, ubicado en Ojo de Agua de San Miguelito; el Centro Comercial de Altos del Río, ubicado en Río Abajo; el Centro Comercial de Plaza del Lago, ubicado en el sector de Ciudad del Lago en las Cumbres. Además de propiedades ubicadas en Bellavista, una en la calle 47 y la otra en la calle 49. También es dueña de 16 galeras, ubicadas en el sector de Ojo de Agua en el distrito de San Miguelito, donde opera la zona procesadora para la exportación PANEXPORT.

RESTAURANTES: Sus principales activos son las instalaciones en los ocho restaurantes Friday’s ubicados en Marbella, Los Pueblos, Amador, Dorado, Albroom Mall, Multiplaza Pacífico, Town Center de Costa del Este, y David. Adicional a los restaurantes Friday’s, esta unidad tiene un restaurante de marca propia denominado La Barra Brew Pub, ubicado en el Hotel Sortis. En el caso de los restaurantes ubicados en el Hotel Sortis y los Centros Comerciales de Multiplaza y Town Center, no somos dueños de los locales, sólo de las mejoras.

FINANCIERA: Su principal activo corresponde al local donde opera la sucursal ubicada en el Centro Comercial La Doña. En el caso de las instalaciones en la Casa Matriz, y las sucursales ubicadas el Centro Comercial Los Andes, Albroom, La Chorrera, Penonomé, Chitré, Santiago y David, sólo se incluyen las mejoras puesto que operan en locales alquilados.

E. Investigación y Desarrollo

Grupo UNESA tiene una unidad de Investigación y Desarrollo que se dedica primordialmente a efectuar estudios para la ubicación de nuevas áreas o terrenos para la construcción de nuevos proyectos de viviendas, además de definir el tipo de proyecto a desarrollar y el mercado objetivo, en términos de nivel socioeconómico de los clientes, que se busca satisfacer.

F. Información sobre Tendencias

El 28 de enero de 2022, la Compañía informó que la Junta Directiva aprobó declarar dividendos para todos sus Accionistas Comunes Tipo A y Tipo B, a razón de B/.0.92 por acción, pagadero trimestralmente a razón de B/.0.23 por cada acción emitida y en circulación, en marzo, junio, septiembre y diciembre, de acuerdo con el Hecho de Importancia publicado.

El 17 de febrero de 2022, Moody's Local ratificó la categoría A-.pa otorgada como Emisor a Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias.

El 10 de marzo de 2022, la Compañía informó que ha firmado un acuerdo de alquiler con opción a compra para el Hotel Playa Tortuga, con E Ventures LLC., que incluye una inversión importante en sus infraestructuras.

El 17 de octubre de 2022, la Compañía informó que, con el propósito de ampliar la oferta de la unidad de negocios de restaurantes, está en proceso de abrir uno nuevo, cuya razón social es Delta Restaurante Franchise, S.A. y se denominará comercialmente como La Barra Brew Pub.

El 27 de julio de 2022, Moody's Local afirmó la categoría A-.pa otorgada como Emisor a Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias.

El 17 de noviembre de 2022, la Compañía informó la decisión de la Junta Directiva de otorgar dividendos extraordinarios a todos los tenedores de las acciones Tipo A y Tipo B emitidas y en circulación, a razón de B/.0.02 por acción, pagaderos el 15 de diciembre de 2022, que se suman a los dividendos ordinarios ya declarados.

El 3 de febrero de 2023, la Compañía informó que en reunión de Junta Directiva se aprobó declarar dividendos para todos sus accionistas comunes Tipo A y Tipo B a razón de B/.0.68, pagadero trimestralmente a razón de B/.0.17 por cada acción emitida y en circulación, en marzo, junio, septiembre y diciembre, de acuerdo con el Hecho de Importancia publicado.

El 27 de febrero de 2023, Moody's Local afirmó la categoría A-.pa otorgada como Emisor a Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias.

El 17 de marzo de 2023, Moody's Local modificó a BBB+.pa, desde A-.pa, la calificación otorgada como Emisor a Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias. La decisión señalada anteriormente se sustenta únicamente en la aprobación por parte del Directorio de Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A. de una nueva metodología para Empresas No Financieras.

En relación al entorno económico de Panamá, tras una caída del Producto Interno Bruto (PIB) de 17.9% en el 2020, la peor caída en los últimos 20 años, cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) confirman que 2021 reflejó un crecimiento de 15.3%. El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) estima un crecimiento del PIB de 9% en 2022, mientras que las estimaciones de los organismos internacionales son que la economía crecerá un 4.2% en 2023.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2022, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 2.82 (Activo Circulante / Pasivo Circulante), superior al 2.79 que teníamos al 31 de diciembre de 2021. El índice de liquidez se mantuvo estable y muy positivo, reflejando la amplia capacidad de la empresa para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo. Cabe destacar que la relación favorable se da en momentos en que las actividades económicas del país continúan viéndose afectadas por la pandemia del COVID-19 y posteriormente la invasión de Rusia a Ucrania.

Al 31 de diciembre de 2022 el total del Activo Circulante era de B/.149,968,115. Estos se afectan principalmente por el Efectivo, los Depósitos a Plazo Fijo, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo y los Depósitos a Plazo Fijo sumaron B/.35,922,458, reflejando una disminución de B/.8,568,216 (-19.26%) al compararlo con el cierre del 31 de diciembre de 2021. Durante este año se redujo el monto de Efectivo y Depósitos a Plazo Fijo para realizar compras de terrenos, trabajos de urbanización y construcción de viviendas y abonar a la deuda a corto plazo, con el propósito de disminuir los costos financieros de los próximos periodos.

El valor de las unidades terminadas y construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2022 era de B/.93,667,576, comparado con el del 31 de diciembre de 2021 que ascendía a B/.89,265,797, lo cual representó un aumento de B/.4,401,779 (4.93%). Este aumento corresponde a la aceleración del ritmo de construcción durante este año.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de diciembre de 2022 sumaban B/.5,036,372 y correspondían, en su gran mayoría, a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Comparado al 31 de diciembre de 2021, el monto refleja una disminución de B/.2,734,000 (-35.18%) que se da principalmente por el cobro de hipotecas durante el año. Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total del Pasivo Corriente al 31 de diciembre de 2022 era de B/.53,184,798, lo cual representó una disminución de B/.1,860,880 (-3.38%) comparado al del 31 de diciembre de 2021. Esta disminución corresponde, principalmente a la reducción en la deuda financiera corriente.

Al 31 de diciembre de 2022 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.31,231,994, representando una disminución de B/.3,811,817 (-10.88%) comparado al 31 de diciembre de 2021.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de diciembre de 2022 ascendió a la suma de B/.5,784,145, reflejando un aumento de B/.2,043,149 (54.62%) comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2021. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactados, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2022 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.314,912,528, reflejando un aumento de B/.4,598,695 (1.48%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre de 2021. Las utilidades retenidas durante 2022 reflejaron un aumento de B/.866,765, resultado del efecto combinado de las ganancias del periodo y los dividendos pagados a los accionistas durante el año. La reserva de valor de nuestras inversiones tuvo un aumento de B/.866,765 durante el año 2022, producto de la revalorización de dichas inversiones, resultado de la reactivación gradual de la economía del país.

El valor total de los activos al 31 de diciembre de 2022 era de B/.440,374,711, representando un aumento de B/.13,436,690 (3.15%), comparado con los que reflejamos al 31 de diciembre de 2021. Este aumento durante 2022 se debe principalmente a la acumulación de propiedades de inversión y construcciones en proceso, producto de la adquisición de terrenos y a la aceleración del ritmo de construcción, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.151,845,525, representado un aumento de B/.39,877,263 (35.61%), comparado al 31 de diciembre de 2021, que se da por la adquisición de terrenos nuevos y terrenos que ya se habían pagado, pero no se había completado el proceso de registro de estos a nombre de UNESA. Durante este año, estos últimos fueron reclasificados de la cuenta de adelanto para compra de terrenos a la cuenta de propiedades de inversión. Dentro de estas propiedades tenemos un inventario de terrenos que nos asegura la materia prima requerida para el desarrollo de los programas de viviendas a corto y mediano plazo.

El total de los pasivos sumó B/.125,462,183 representando un aumento de B/.8,837,995 (7.58%) comparado con lo reportado al año anterior. Este aumento se da por el aumento en deuda financiera para financiar la adquisición de terrenos.

La razón deuda/patrimonio fue de 0.40, en comparación con la que reflejamos al año anterior, que era 0.38. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de UNESA.

Inversión en valores

Al 31 de diciembre del año 2018 implementamos la norma NIIF 9 de las Normas Internacionales de la Información Financiera (NIIF), resultado de lo cual se revaluaron nuestras inversiones en acciones y bonos. Basado en lo indicado por la mencionada norma, los valores de nuestras inversiones en bonos y acciones al 31 de diciembre de 2022 ascendieron a la suma de B/. 81,231,649, reflejando un aumento sobre los B/. 80,030,877 reflejados el año anterior. Este aumento en nuestras inversiones en acciones y bonos resultó por la revalorización de estos instrumentos en el mercado, resultado de la recuperación económica que experimenta el país.

Para efectos contables estas inversiones no se consideran como un activo corriente, pero reflejan la estrategia financiera de UNESA de mantener estos valores como reservas para ser liquidados en caso de requerirse para apoyar la liquidez del Grupo.

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Durante 2022, han seguido disminuyendo los casos de COVID-19, aliviando el agotamiento en el personal de salud y en los hospitales. Sin embargo, aún se percibe el impacto económico causado por la pandemia en el país, principalmente en el desempleo, presionando la capacidad de generación de ingresos de la empresa. Además del impacto en los ingresos, otros factores como la continuación de la guerra en Ucrania y las interrupciones en las cadenas de suministros a nivel mundial han provocado el aumento de los costos de producción de nuestras unidades de negocio.

Los ingresos totales para 2022 sumaron B/.108,248,547 lo cual representó una disminución de B/.4,298,377 (-3.82%) al compararlos con los del año anterior. Durante este año se mantuvieron operando con normalidad todas nuestras unidades de negocios.

Durante 2022, las operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.10,014,997, reflejando una disminución de B/.3,063,975 (-23.43%) en comparación al año anterior. La unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por las de locales comerciales, financiamientos y restaurantes. La unidad de hoteles tuvo pérdidas durante 2022.

Durante 2022, las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 9.25%, comparado con el año anterior que tuvo margen positivo de 11.62%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que varíen sus ingresos y sus costos operativos. Seguimos viendo presión en los costos operativos y sobre los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al 2022 ascendieron a B/.81,468,868, reflejando una disminución de B/.9,379,655 (-10.32%) al compararlas con las del año anterior. La venta de viviendas representó 75.26% del total de los ingresos de UNESA, correspondientes al 2022. Se consideran viviendas vendidas aquellas que logran entregarse a sus compradores durante el transcurso del año. Durante este año hemos experimentado atrasos en dichas entregas, principalmente por demoras en las incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal, reflejándose en la disminución de entregas durante 2022.

El número de viviendas entregadas durante el año 2022 sumó 839 unidades, lo cual representó una disminución de 264 casas sobre la cantidad entregada el año anterior. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2022 fue de B/. 91,898 lo cual representó un aumento de 14.78% al compararlo con el valor promedio de las unidades vendidas durante el año anterior.

Durante 2022 vendimos viviendas con valores entre B/. 39,199 y hasta B/. 245,699, en 15 proyectos diferentes ubicados en la provincia de Panamá, la mayoría (14 proyectos) con precios menores a los B/.

180,000, cubiertos bajo la ley de intereses preferenciales. SUCASA continúa concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja la mayor demanda. El 99.40% de las viviendas vendidas en el año 2022, correspondiente a 834 unidades, tenían precios menores a B/. 180,000.

Al cierre de este año, la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.4,890,995, reflejando una disminución de B/.5,460,674 (-52.75%) comparado con el año anterior. La actividad tuvo un margen positivo de 6.00%, mientras que durante el año anterior fue de 11.39%. Asimismo, la utilidad neta representó el 48.84% del total de las utilidades de UNESA. El margen de la unidad de vivienda ha venido reduciéndose debido a la presión sobre los precios por la alta oferta de inventario inmobiliario y la desaceleración económica que se percibía desde antes de la pandemia, lo cual afectaba la capacidad de compra de los clientes. Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos laborales a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y, durante los últimos años, el aumento significativo en el costo de materiales de construcción. Estos elementos han confluído en la compresión de los márgenes de la unidad, ya que sigue existiendo una presión en los costos operativos y precios de las viviendas y apartamentos que construimos.

RESTAURANTES:

Durante 2022, los ocho restaurantes de la franquicia TGI Friday's y el restaurante La Barra Brew Pub se mantuvieron abiertos al público.

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes a 2022, ascendieron a la suma de B/.14,510,892, reflejando un aumento de B/.2,865,519 (24.61%) al compararlos con los del año anterior. Los ingresos de los restaurantes representaron el 13.41% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de los restaurantes tuvo una ganancia neta de B/.581,614, reflejando una disminución de B/.-151,382 al compararla con la ganancia del año anterior, que fue de B/.732,996. Esta unidad está experimentando incremento en costos de insumos y logística, provocados por la situación económica a nivel mundial.

HOTELES

Al finalizar 2022 se mantenían operando totalmente el hotel de Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro, el hotel de El Dorado y el hotel de Amador. El hotel de Playa Tortuga está bajo un acuerdo de alquiler con opción a compra, que incluye una inversión económica importante en sus infraestructuras.

Nuestros hoteles cerraron 2022 con ingresos de B/.5,375,535 lo cual representó un aumento de B/.1,918,177 (55.48%) al compararlos con los del año anterior. Los ingresos de los hoteles representaron el 4.97% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (B/.-2,155,920), representando una disminución de -23.14% sobre la del año anterior. Estas pérdidas reflejan los gastos de mantenimiento, limpieza y seguridad requeridos por las instalaciones, además de los gastos financieros y depreciación de los edificios. Las actividades turísticas han dado algunas señales de recuperación, aunque aún continuaban afectadas por la desaceleración económica que vive el país y gran parte del mundo.

FINANCIERA:

Durante 2022, se mantuvieron operando todas las sucursales de la Financiera Incasa. Como estrategia para el otorgamiento de los nuevos préstamos, nos estamos enfocando en los créditos a empleados del sector público y a jubilados. En el caso del sector privado, nos estamos concentrando en empleados de aquellas empresas que han resultado menos afectadas económicamente durante la crisis sanitaria, como son las relacionadas con la alimentación y la salud.

Los ingresos por intereses y comisiones, correspondientes al 2022 fueron de B/.2,404,111, reflejando un aumento de B/.63,503 (2.71%) comparados con los del año anterior. Los ingresos por financiamientos representaron el 2.22% de los ingresos totales de UNESA.

El monto de la cartera de préstamos por cobrar, neto de comisiones e intereses no devengados, ascendió a la suma de B/.17,592,137, reflejando un aumento de B/.324,674 al compararla con la del año anterior. Este aumento obedece a la colocación de nuevos préstamos, producto de la reactivación de los contratos laborales de los clientes. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones que se realizan. Al finalizar 2022, el 67.06% de la cartera neta correspondía a préstamos personales y el 32.94% a créditos hipotecarios.

Resultado de las afectaciones que han tenido muchos de nuestros clientes en sus ingresos, debido a la difícil situación económica, al 31 de diciembre de 2022 teníamos 381 clientes con los cuales hemos negociado la extensión del pago de sus mensualidades. Los préstamos con pagos extendidos representan saldos pendientes por valor de B/.7,201,363, equivalente al 27.32% de la cartera total. El 74% de estos clientes (281) con pagos extendidos han estado realizando abonos a sus préstamos, en la medida en que se han ido reincorporando a sus trabajos. El resto de la cartera refleja una morosidad de 3.99%. Nuestro objetivo es mantener el índice de morosidad por debajo de 5%, sin embargo, ese límite pudiese aumentar considerando las moratorias que se produzcan en los préstamos vigentes.

La actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/.1,029,654, lo cual representó un aumento del 21.42% al compararla con la ganancia del año anterior. Este aumento es impulsado por la recuperación de la economía y la reactivación de los contratos laborales durante el año.

LOCALES COMERCIALES:

Los ingresos de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galeras de la zona franca que opera bajo la marca Panexport, correspondientes al 2022 sumaron B/.4,323,462, lo cual significó un aumento de (13.60%) en comparación con el año anterior. Al cierre del año, los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 3.99% del total de los ingresos de UNESA.

Como resultado de las medidas de restricciones, confinamiento, y cuarentena que se fueron implementando para disminuir el contagio del COVID-19, varios de los clientes tuvieron que cerrar sus operaciones, situación que se ha venido recuperando los últimos años. Para apoyar a nuestros clientes a que se mantuvieran en sus locales, negociamos con algunos de ellos una reducción en sus cánones de arrendamiento, y con otros la extensión en las fechas para el pago de sus mensualidades atrasadas. Al cierre de este año ya no manteníamos alquileres en arreglo por moratoria.

El área total de locales y galeras disponibles para alquilar al 31 de diciembre de 2022 era de 66,023 metros cuadrados, con una ocupación del 82.27%, reflejando una disminución de -1.48% al compararlo con la del año anterior. En el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 83.59%, y en el caso de las galeras de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 79.63%.

Durante 2022 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/.1,877,847, lo cual representó un aumento de B/.529,578 (39.28%) al compararla con la del año anterior.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Para los próximos periodos, se espera que la situación económica del país y los resultados de UNESA continúen recuperándose en la medida que se superen algunos retos provocados por la pandemia, la invasión de Rusia a Ucrania y otros inherentes a los sectores particulares en donde operamos. Esta recuperación está condicionada por la estabilización del mercado laboral del país, ya que la pandemia ha causado que los ingresos de gran parte de la población se vean afectados, lo que ha disminuido la capacidad de consumo de los clientes, situación que afecta los ingresos de todas nuestras unidades de negocio. Como resultado de la contracción económica que sufrió el país, se produjo una gran cantidad de suspensiones de trabajos, recortes de horarios, y despidos de personal, estimándose que la tasa de desempleo, que se elevó al 18.5% para finales del año 2020, afectó al 11.3% de la población en 2021. Según cifras del Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral (MITRADEL), al mes de abril de 2022, la tasa de desempleo se redujo a 9.9%, aún superior a los niveles previos a la pandemia (7.1% en 2019).

La actividad de construcción de viviendas no escapa de esta realidad. Al finalizar el año, un número importante de los compradores locales de vivienda no cuentan con los recursos económicos, ni las facilidades de crédito requeridas, para financiar la compra de una vivienda. Y en el caso de la clientela extranjera, que era un factor importante en el mercado inmobiliario, esta se ha reducido al retornar muchos de ellos a sus países de origen a fin de enfrentar la crisis del coronavirus con sus familias. Sin embargo, existe potencial para atraer compradores provenientes de países de la región cuyo riesgo político o condiciones macroeconómicas se han deteriorado.

Adicionalmente, como resultado de la desaceleración en el crecimiento económico durante los últimos años, lo cual afecta la demanda, y por el alto nivel de construcciones que se desarrollaban desde 2016, se comenzó a reflejar en el mercado un exceso de viviendas que no pudieron ser colocadas, a pesar de que los promotores empezaron a dar descuentos en sus precios que llegaron hasta el 30% para finales del 2019. Según datos de Galería Inmobiliaria, a diciembre de 2022, el inventario de propiedades en venta, ya sea en preventa, construcción o terminadas en la ciudad de Panamá ascendía a 16,084 unidades, una reducción del (-28.51%) en comparación con el 31 de diciembre de 2021. De este total, el inventario de viviendas terminadas estaba en 4,469, lo que representa un 28% del total, el resto correspondiendo a unidades en preventa y construcción. En la medida que se continúe estabilizando la oferta de viviendas, especialmente el inventario de viviendas terminadas, esperamos que se alivie la presión sobre los precios causada por el exceso que existía desde antes de la pandemia.

Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y el aumento significativo en el costo de materiales de construcción y de los insumos, a raíz de las disrupciones en las cadenas de suministros a

nivel mundial, situación que se espera se estabilice en los próximos años. Adicionalmente, para controlar el aumento en los precios de los bienes y servicios, se esperan mayores aumentos en las tasas de interés por parte de la reserva federal de Estados Unidos y otros bancos centrales alrededor del mundo. Esta situación ya se está percibiendo en el mercado local, aumentando los costos de financiamiento de nuestros proyectos y de las viviendas de nuestros clientes, afectando consigo la demanda.

La actividad de Locales Comerciales se afectará en la medida que se produzcan retiros de clientes ante la posibilidad de que se reduzca la demanda de sus productos y servicios como consecuencia de la desaceleración económica que afecta al país. Hasta la fecha hemos mantenido la ocupación de nuestros locales llegando a arreglos con nuestros clientes para el pago de sus mensualidades atrasadas, y el congelamiento de sus cánones de arrendamiento. Es probable que las utilidades se afecten en la medida que tengamos que establecer reservas en la cartera de alquileres morosos.

La pandemia también ha tenido un impacto negativo en las actividades turísticas. En 2020, el número de visitantes que llegaron al país se redujo en 77%, luego de haber venido en declive anual continuamente desde 2015. Se estima que en 2021 el número de viajeros que llegó al país todavía estuvo en un 60% por debajo de la cifra de 2019, que estará 30% por debajo para 2022, y 15% para 2023. Según la Asociación Panameña de Hoteles (Apatel), al iniciar el año, menos del 75% de los hoteles estaban operando, manteniendo una ocupación promedio cercana al 38%. La ocupación hotelera ha dado algunas señales de recuperación, siendo junio de 2022 el mes con los niveles de ocupación más altos de los últimos tres años (60%), según Apatel. Sin embargo, hay que tomar en cuenta que el porcentaje de ocupación actual está dado sobre una menor cantidad de habitaciones disponibles, debido al cierre de hoteles y los cuartos que no se han habilitado en centros de hospedaje que todavía operan a media marcha. La caída en el número de visitantes a nuestro país está teniendo un impacto muy negativo en las operaciones de los hoteles. Aunque las perspectivas del turismo a corto plazo no son alentadoras, se espera que, con la promoción turística del país, además de otros factores como la inauguración del nuevo centro de convenciones de Amador, la reactivación en la llegada de cruceros y del turismo local y extranjero, incremente la actividad turística y se continúe recuperando el sector.

Tras una caída del Producto Interno Bruto (PIB) de 17.9% en el 2020, la peor caída en los últimos 20 años, cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) confirman que 2021 reflejó un crecimiento de 15.3%. En la medida que se fueron flexibilizando las restricciones sanitarias, la mayoría de las actividades económicas más importantes del país se han venido recuperando, esperándose que esta tendencia continúe durante 2023. El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) estima un crecimiento del PIB de 9% en 2022, mientras que las estimaciones de los organismos internacionales son que la economía crecerá un 4.2% en 2023.

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para 2023. Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar 2022, estimamos que los ingresos consolidados del grupo alcanzarán la suma de B/.133.0 millones, lo que representaría un aumento de 22.87% frente al año anterior, y una utilidad neta de B/.12.0 millones, lo que significaría un aumento de 20.20% frente al año anterior. Esta proyección se actualizará trimestralmente con base en los resultados reales que se obtengan.

Inversiones:

Para el año 2023 hemos presupuestado invertir hasta aproximadamente B/. 25 millones en la compra de nuevos terrenos, requeridos para completar nuestro inventario de terrenos disponibles. Actualmente, los terrenos que tenemos en inventario nos aseguran el crecimiento de la actividad de construcción, y venta de viviendas, proyectada a corto y mediano plazo. En la medida que se realicen la compra de los terrenos proyectados, estas serán financiadas mediante préstamos bancarios, o emisiones de bonos a largo plazo los cuales serían colocados a través de la Bolsa de Valores.

Nuestra estrategia financiera para el año 2023 busca continuar consolidando la posición líquida del Grupo UNESA, para hacerle frente a cualquier situación no prevista que afecte a los mercados financieros, y mantener el índice Deuda / Capital por debajo de 1. Además, mantendremos el perfil de nuestra deuda a corto y largo plazo, dentro de los parámetros requeridos para no afectar nuestra calificación de riesgo. El grado de inversión que mantenemos, nos facilita el acceso a los financiamientos requeridos y nos reduce su costo. Para lograr nuestro objetivo financiero estamos implementando las siguientes medidas, a saber:

- 1- Todas las obligaciones financieras deben tener identificado un flujo de caja para su pago.
- 2- De ser requerido, los gastos de capital de trabajo serán financiados con la emisión de VCN, o por préstamos bancarios a corto plazo.
- 3- Las inversiones en activos fijos, o compra de terrenos, serán financiados con préstamos hipotecarios, o la emisión de bonos a largo plazo.
- 4- Las inversiones en compra de terrenos, para mantenerlos en inventario para su desarrollo futuro, podrían financiarse con la venta de acciones comunes tipo B.
- 5- Mantendremos una reserva líquida suficiente, para asegurar el cumplimiento de nuestras obligaciones en caso de que se presenten crisis financieras no previstas.
- 6- El índice de activos corrientes versus pasivos corrientes no debe ser menor de 1.25 veces.
- 7- La deuda a largo plazo solo se utilizará para financiar CAPEX, y no se podrá usar para financiar el flujo de caja ni refinanciar deudas a corto plazo.
- 8- Mantener un balance entre la deuda bancaria y las obligaciones financiadas en el mercado de valores, para no perder nuestra relación con los bancos.
- 9- Nuestras inversiones en bonos y acciones se mantienen disponibles para ser liquidadas en caso de requerirse para hacerle frente a los compromisos financieros.

Los cumplimientos de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno sanitario, político, económico, y financiero, permita que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del Grupo UNESA sobre la tendencia de los negocios para el año 2023, y no como metas específicas por lograr.

Información Relevante:

Mediante la Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012, se exoneran del pago del impuesto de inmuebles hasta por 20 años en las mejoras declaradas para uso residencial con valores de hasta B/. 120,000; por 10 años las mejoras para uso residencial declaradas con valores entre los B/. 120,000 y hasta B/. 300,000. Las mejoras declaradas para uso residencial con valores superiores a B/. 300,000 estarán exoneradas del pago del impuesto de inmuebles por 5 años. Se beneficiarán de esta exoneración de los impuestos de inmuebles

aquellas mejoras cuyos permisos de construcción se expidan a partir del 1 de enero de 2012. Mediante la ley 28 de 8 de mayo de 2012, se estableció que en caso de que la actividad de compra-venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2012 se calculará el impuesto sobre la renta en base a la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; y en caso de viviendas con valores mayores de B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En la venta de propiedades comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. El impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de inscripción de la escritura del traspaso de la propiedad, en el Registro Público, y el beneficio solo se aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010. Además, la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles.

El 17 de noviembre de 2021 se aprobó la ley 255, mediante la cual se modifica la ley 94 de 2019, que modifica la ley 3 de 1985, que establece el régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dicta otras disposiciones. El tramo preferencial será de 4%, por un período de diez años, en los intereses pagados en las viviendas nuevas con valores entre los B/. 45,000. y los B/. 80,000; 3%, y por un periodo de diez años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/. 80,000. Y B/. 120,000; 2%, y por un período de cinco años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/. 120,000. y hasta los B/. 150,000; 1.5%, y por un periodo de cinco años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/. 150,000. y los B/. 180,000. En el caso de los préstamos para la compra de viviendas nuevas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta B/. 45,000, el tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia que se establezca en el tiempo durante el período de vigencia del beneficio hipotecario. Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán ser otorgados hasta el 1 de agosto de 2024.

La mencionada ley 255 del 17 de noviembre de 2019, también modificó el artículo 4 de la Ley 106 de 1974 que queda así:

Artículo 4. Está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, siempre que se trate de la primera operación de compraventa, que esta ocurra dentro de los cinco años posteriores al permiso de ocupación, y que se refiera a:

- 1- Viviendas nuevas cuyo permiso de construcción se haya expedido dentro del período comprendido del 1 de julio de 2016 al 1 de julio de 2022.
- 2- Viviendas nuevas cuyo permiso de ocupación se haya expedido antes del 1 de julio de 2023.

El 14 de diciembre de 2014 el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo número 393, que crea un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y además se derogaron los Decretos número 55 y 57. Mediante el nuevo decreto No 393, el estado puede otorgar un aporte de hasta B/. 10,000, por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda la suma de B/. 50,000, excluyendo los gastos legales y de cierre de la transacción. Podrán aplicar a los beneficios de este programa personas o familias de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. En el mencionado decreto se establece también el código de Zona Residencial Bono Solidario (RBS), mediante el cual se definen las características mínimas que deben tener las viviendas para acogerse a los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda (FSV). El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019.

El 31 de julio de 2020 se emitió el Decreto Ejecutivo número 306, que reestructura y actualiza el programa del Fondo Solidario de Vivienda y le da vigencia hasta el 30 de junio de 2024.

Según la reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, 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 del 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del Hotel Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico está exonerado por 15 años del pago de impuesto sobre la renta.

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, PANEXPORT, están amparadas bajo la ley 25 del 30 de noviembre de 1992, que la exonera del pago de impuestos. Con la aprobación de la ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, las empresas nacionales que estén ubicadas dentro de una Zona Libre deberán pagar como impuesto el 10% de los dividendos que distribuyan. Cuando se trate de empresas extranjeras que generan ingresos gravables en la República de Panamá, deberán pagar como impuesto el 5% de los dividendos que distribuyan. Los ingresos de los arrendamientos correspondientes a las galeras que alquilamos en la Zona Procesadora, se gravaron con el impuesto del ITBMS por un monto del 7%.

Mediante la ley 23 de 27 de abril de 2015, se aprobaron una serie de medidas que deben adoptar las empresas o personas que desarrollan actividades reguladas para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo, y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Las actividades que desarrollamos de Financiamiento, Venta de viviendas, Alquiler de Locales Comerciales y la Zona Procesadora, están reguladas bajo esta ley.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS

DIGNATARIOS

Guillermo E. Quijano Durán

PRESIDENTE

Panameño

Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963

Apartado Postal: 0823-05416

Panamá Rep. de Panamá

Teléfonos: 302-5411

Ingeniero Civil

Catholic University of America, Washington D.C.

Maestría en Administración y Finanzas

American University, Washington, D.C.

Presidente Cervecería Clandestina, S.A.

06

Diego E. Quijano Durán

TESORERO

Panameño

Fecha de nacimiento: 18 de febrero de 1982

Apartado Postal: 0823-05416

Teléfono: 302-5433

Licenciado en Economía Internacional

Georgetown University, Washington, D.C.

Maestría en Economía de la Escuela Austríaca

Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, España.

Miembro de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa

Miembro de Fundación Libertad

Presidente de la Junta Directiva de la Corporación La Prensa, S.A.

Secretario de Cervecería Clandestina, S.A.

Director de Empresa General de Inversiones, S.A.

Francisco J. Linares Ferrer

SECRETARIO

Panameño

Fecha de Nacimiento: 26 de noviembre de 1969

Apartado Postal: 0832-00232

World Trade Center, Panama, R.P.

Teléfono: 265-7777

Licenciatura en Filosofía y Economía

University of Notre Dame, South Bend, Indiana.

Doctor en Derecho con especialización en Derecho Marítimo.

Tulane University, New Orleans, Louisiana.

Diplomado en Convenios Marítimos Internacionales OMI

Universidad Marítima Internacional de Panamá (UMIP)

Panamá, Rep. de Panamá

Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan

Miembro del Colegio Nacional de Abogados

Miembro Asociación de Derecho Marítimo de Panamá
(APADEMAR)

Ex Presidente de la Asociación Panameña de Derecho Marítimo de Panamá

Ex Miembro del Consejo Superior de la Universidad Marítima Internacional de Panamá (UMIP)

DIRECTORES

Guillermo E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Diego E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Fernando A. Cardoze García de Paredes

DIRECTOR

Panameño

Fecha de Nacimiento: 18 de febrero de 1969

Avenida Canfield. Aeropuerto Marcos A. Gelabert, Hangar 1-

Teléfono 6674-5580

Licenciado en Administración de Empresas

Boston College,

Chestnut Hill, Massachusetts.

Maestría, Administración de Empresas,
especialización en Finanzas

Tulane University, New Orleans, Louisiana

Fundador y Presidente de Panamá Air Adventures, Inc.

Director de Empresa General de Inversiones S.A.

Director MHC Holdings

Director de Financiera Automotriz, S.A.

Joseph Fidanque Jr.

DIRECTOR

Panameño

Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940

Apartado Postal: 0831-00975

Panamá Rep. de Panamá

Teléfonos: 265-5520

Licenciado en Economía

Wharton School, University of Pennsylvania

Maestría en Finanzas

University of Southern California.

Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.

Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.

Director de la Cía. Importadora y Exportadora de Colón, S.A.

Miembro de la Junta de Consultores de Central American
Leadership Initiative (CALI), afiliada al Instituto Aspen en EEUU.

Miembro del Presidential Advisory Council de INCAE

Director de Clínicas y Hospitales San Fernando.

Asesor de Metrobank, S.A.

Fundador y primer Presidente del Instituto de Gobierno Corporativo

Primer presidente y ex miembro de la Junta Directiva de la Superintendencia de Bancos

José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1967
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 300-3470
Ingeniero Mecánico
Wilkes College, Pennsylvania
Ingeniero Industrial
Florida Internacional University, Florida
Miembro del Comité Nacional de INCAE

Eduardo E. Durán Jeager

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 15 de febrero 1954
Apartado Postal: 0832-00373
World Trade Center
Teléfonos: 269-9911
Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas
Universidad de Panamá
Licenciatura Ciencias Políticas
Florida State University
Abogado- Abogados Mercantiles
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro American Chamber of Commerce

Raúl E. Delvalle H.

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 27 de julio de 1939
Apartado Postal: 0834-00219
Teléfono: 269-0690
Licenciado en Administración de Empresas
Tulane University, New Orleans, Louisiana
Presidente Inversiones Delvalle, S.A.
Director Grupo Medcom, S.A.
Director de Cía. Delvalle Henríquez, S.A

Maritza Chong Wong

DIRECTOR

Panameña
Fecha de nacimiento: 24 de octubre 1958
Teléfono 263-1732/6614-7078
Apartado Postal: 0831-0590
Licenciada en Finanzas y Mercadeo
Florida State University, Tallahassee, Florida
Directora Grupo Bandelta Holding.
Pertenece Asociación Directoras de Panamá

Inocencio E. Galindo De Obarrio

DIRECTOR SUPLENTE

Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de julio de 1972
MMG Tower, Piso 25, Avenida Paseo de Mar, Costa del Este,
Ciudad de Panamá
Teléfono: 6679 9502
Bachiller en Ciencias en Administración de Empresas
Georgetown University, School of Business Administration
Juris Doctor
Georgetown University Law Center
Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan
Ex Presidente de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura
de Panamá
Director de Corporación Impa-Doel
Director Suplente del BBP Bank
Miembro del Latin America Law Advisory Board del Georgetown
Law Center
Miembro del Colegio Nacional de Abogados de Panamá
Miembro del Bar del Estado de Nueva York, Estados Unidos de
América
Miembro del Bar del Distrito de Columbia, Estados Unidos de
América

Mónica Quijano de Martínez

DIRECTOR SUPLENTE

Panameña
Fecha de nacimiento: 28 de diciembre de 1965
Costa Serena- casa 62
Teléfono: 271-5010/6612-7979
Apartado postal: 0823-05416
Licenciada en Arte y Diseño
Hood College, Maryland.

COMITÉ CORPORATIVO

Guillermo E. Quijano Durán

PRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios

Es la persona coordina todas las actividades que desarrollan las unidades productivas y de apoyo del Grupo UNESA.

Diego E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE DE VIVIENDA

Ver sección de Directores y Dignatarios

Coordina el desarrollo de nuestros proyectos Inmobiliarios dándole seguimiento a su cronograma de ejecución desde su diseño hasta su entrega.

Coordina el Comité de Investigación y Desarrollo que se encarga de investigar los diferentes proyectos de viviendas que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar y definir los sectores y el nivel de los nuevos proyectos que debemos construir. También se encarga de coordinar la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

GERENTES Y EJECUTIVOS

Carlos E. Fonseca P.

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE VIVIENDAS

Panameño

Licenciado en Finanzas

Florida State University

Maestría en Administración de Empresas

University of Louisville

Está a cargo del departamento que se encarga de

la venta de viviendas y apartamentos, incluyendo su tramitación y entrega al cliente. Coordina los servicios de atención a los clientes, y la administración de los P.H.

Abraham De La Barrera

GERENTE DE PRODUCCIÓN

Panameño

Ingeniero Civil

Universidad Santa María La Antigua

Post Grado en Alta Gerencia

Universidad Tecnológica de Panamá

Maestría Ingeniería Industrial con especialización en Administración de Proyectos.



Universidad Tecnológica de Panamá

Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Adalberto Ferrer

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE RESTAURANTES

Panameño

Licenciado en Administración y Economía

Florida State University, Florida

Maestría en Administración de Empresas

Nova University, Panamá

Es la persona responsable por la administración y operación de los restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's que operan en la República de Panamá.

Fernando Machado

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE HOTELES

Panameño

Licenciado en Administración de Empresas

con énfasis en Finanzas

Texas University. Austin, Texas

Maestría en Administración de empresas

Nova Southeastern University

Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles ubicados en Amador y El Dorado en la ciudad de Panamá, y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.

José Roberto Quijano Durán

GERENTE ALQUILER Y VENTA DE EQUIPO

Ver sección de Directores y Dignatarios

Está a cargo de la actividad de alquiler y venta de maquinaria y equipos. Además, es responsable de la sección industrial que se encarga de la manufactura de productos, y servicios, requeridos en el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

Raúl de la Barrera

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD FINANCIERA

Panameño

Licenciado en Finanzas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Coordina el otorgamiento de los créditos y el cobro de las cuentas de todas las unidades de negocios

Está a cargo de la administración y desarrollo de las actividades de INCASA préstamos e hipotecas.

Aída Michelle de Maduro

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE LOCALES
COMERCIALES

Panameña

Licenciada en Administración de Empresas

Maestría en Administración de Empresas

Mankato State University, Minnesota, U.S.A

Especialización en Bienes Raíces de ADEN Business School

Interprete público Autorizado Español-Ingles

Está a cargo de la promoción, alquiler y administración de los centros comerciales propiedad de UNESA, y de las galeras de la zona procesadora para la exportación de Ojo de Agua (PANEXPORT).

Eric Herrera

GERENTE ADMINISTRATIVO

Panameño

Licenciado en Contabilidad

Universidad de Panamá

Master of Business Administration

Escuela de Negocios. Universidad Francisco Marroquin.

Master of Management, A.B. Freeman School of Business.

Minor in Entrepreneurship A.B. Freeman School of Business.

Tulane University

Contador Público Autorizado

Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.

Víctor I. Espinosa

GERENTE FINANCIERO

Panameño

Licenciado en Finanzas, USMA

Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.

Maestría Administración de Negocios.

Universidad Latina de Panamá

Master of Business Administration

Escuela de Negocios Universidad Francisco Marroquin

Master of Management, A.B. Freeman School of Business.

Minor in Entrepreneurship, A.B. Freeman school of Business.

Tulane University.

Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.

José Raúl Varela

GERENTE DE COMPRAS

Panameño

Arquitecto

Universidad de Panamá

Licenciado en Turismo, ULACIT

Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, repuestos, y servicios, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.

Martha Rodriguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

Panameña

Maestría en desarrollo del Recurso Humano University of Louisville/ Panamá.

Licenciada en Psicología

Universidad Santa María la Antigua.

Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal requerido por las diferentes unidades de negocios del grupo UNESA.

Mónica Quijano de Martínez

GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS

Panameña

Licenciada en Arte y Diseño

Hood College, Maryland

Se encarga de la decoración de las casas modelos y de la programación y desarrollo de eventos en nuestros proyectos de viviendas.

Arisema de González

GERENTE DE SISTEMAS

Panameña

Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas

Universidad Santa María La Antigua

Es la persona responsable del Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.

Kristy A. Grau G.

OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Panameña

Lic. en Ingeniería Industrial

Universidad Tecnológica de Panamá

Maestría en Dirección de Negocios

Universidad Tecnológica de Panamá

Es la persona encargada de asegurar el cumplimiento de las normas, controles y reportes requeridos por la Ley 23, de 27 de abril de 2015,

referente al blanqueo de capitales; financiamiento del terrorismo; y proliferación de armas de destrucción masiva.

AUDITORES:

KPMG

Apartado Postal 0816-1089

Panamá 5, R. de Panamá.

Teléfono: 263-5677

Telefax: 263-9852

Internet: www.kpmg.com.pa

Socio a cargo: Pablo Ureña

COMPENSACIONES:

A los ejecutivos se les pagó durante el año 2022 la suma de B/. 2,049,644 como salarios, gastos de representación, bonificaciones y primas. Además, se pagaron como dietas a los ejecutivos B/. 58,500, por lo que el total de dietas y remuneraciones pagadas en el año 2022 sumaron B/. 2,108,144. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo. Estos pagos se realizan durante el segundo trimestre del año siguiente, cuando ya se conocen los resultados auditados del año anterior.

En tiempos normales la dieta por reunión asciende a la suma de B/.500, y se realiza una reunión trimensual a menos que se presente una situación imprevista que afecte a la empresa, y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla.

EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre de 2022 contábamos con 855 colaboradores permanentes. De este total, 159 trabajan en la administración; 280 trabajan en los restaurantes; 80 en los Hoteles; 49 en financiamientos; 44 en venta de Viviendas; 13 en Centros Comerciales; y 230 en administración de proyectos de construcción. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

IV. ACCIONISTAS COMUNES

Grupo de Acciones	Cantidad de Acciones	%	Cantidad de Accionistas	%
1 a 500	22,032	0.43%	116	45.85%
501 a 1,000	20,498	0.40%	25	9.88%
1,001 a 2,000	49,987	0.96%	34	13.44%
2,001 a 5,000	83,363	1.61%	27	10.67%
5,001 a 30,000	351,616	6.78%	32	12.65%
30,001 a 2,000,000	2,230,690	43.04%	18	7.11%
2,000,001 a 2,500,000	2,424,198	46.78%	1	0.40%
Totales	5,182,384	100.00%	253	100.00%

V. TRATAMIENTO FISCAL:

De conformidad con el artículo 44 del Decreto de Gabinete No.247, del 16 de julio de 1970, tal como quedó reformado por el Decreto de Gabinete No.30, del 24 de febrero de 1972 y o la Ley # 31 del 30 de diciembre de 1991 para efectos del Impuesto sobre la Renta, de Dividendos y Complementario, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de bonos, acciones, y demás valores emitidos por entidades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores. La empresa Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA), y su subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. están registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores. Los Valores Comerciales Negociables emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y los bonos corporativos emitidos por dicha empresa que fueron vendidos a través de la bolsa de valores, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

De conformidad con el artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por medio del cual se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que resulten de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores), siempre y cuando dicha enajenación se dé a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Igualmente ocurre con los intereses ganados por Bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que fueron colocados inicialmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado. No obstante, lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 701 (c) del código Fiscal. en el caso de ganancias obtenidas por la enajenación de valores, en donde dicha enajenación no se realice a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará un impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del 10%. Según la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, si los bonos no fueron colocados originalmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, los intereses que paguen a los tenedores causarán un impuesto sobre la renta del 5% el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

1. Acciones Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA)

CAPITAL EN ACCIONES

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

Autorizadas: **6,000,000.**
Emitidas: **5,182,384.**
En Circulación: **5,043,475.**
En Tesorería: **143,431.**

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

Autorizadas: **3,000,000.**
Emitidas y en Circulación: **475,478.**

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

Autorizadas: **1,000,000.**
Emitidas: **Ninguna.**

2. Títulos de Deuda Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)

<u>Tipo de valor y clase</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto emitido</u>	<u>Listado bursátil</u>
1. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$12,000,000	B.V.P.
2. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$10,000,000	B.V.P.
3. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$5,000,000	B.V.P.
4. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$17,000,000	*****
5. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$25,000,000	B.V.P.
6. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$20,000,000	B.V.P.
7. Bonos Corporativos	16 de febrero 2023	US\$10,000,000	B.V.P.
8. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$45,000,000	B.V.P.

(1) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución CNV 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 US\$12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. 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 dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Al 31 de diciembre de 2022 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$ 10,910,983.08.

(2) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$10,000,000. Estos VCN serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN 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 31 de diciembre del año 2022 el valor total de los VCN emitidos y en circulación era de US\$1,000,000.

(3) El 22 de febrero de 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$5,000,000. Estos VCN serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN privados. Cada serie de VCN que se emitan 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 en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2022 no teníamos en circulación VCN de esta emisión.

(4) 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 serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN 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 fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2022 el monto de VCN en circulación sumaba US\$ 10,080,000.00.

(5) Mediante resolución CNV 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciables Negociables por un monto de US\$25,000,000. Los VCN se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN, según determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2022 teníamos VCN en circulación por un valor de US\$ 5,300,000.00.

(6) Mediante resolución CNV 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer periodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2022 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$ 9,725,807.89.

(7) Mediante resolución CNV 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., la emisión de Bonos Corporativos por un total de US\$10,000,000. Los bonos serán emitidos a un plazo de doce años contados a partir de su fecha de oferta y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia de tres años para el pago a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%, y a partir del tercer año devengarán intereses en base a la Tasa de Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los bonos están garantizados mediante un Fideicomiso sobre las mejoras construidas en el Hotel Radisson de Amador. Además, los bonos están respaldados por el crédito general del Emisor y las Fianzas Solidarias de las empresas subsidiarias del Grupo UNESA. Los fondos provenientes de la venta de los bonos se utilizaron para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el hotel Radisson ubicado en Amador. Al 31 de diciembre de 2022 teníamos Bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$ 277,777.70.

(8) Mediante la resolución SMV 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores, autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de una emisión de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para unas o más series de los bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizarán para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquiera otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de diciembre de 2022 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$31,602,231.53.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Resultados (B/.)	dic-2022	dic-2021	dic-2020	dic-2019	dic-2018
Total ingresos	108,248,547	112,546,924	69,125,977	137,317,071	158,629,447
Otros ingresos de operaciones	829,585	660,534	148,019	812,924	957,430
Margen Operativo	8.55%	12.38%	5.69%	14.87%	18.78%
Gastos de Ventas, Generales y Administrativos	21,321,134	19,047,251	17,147,293	26,172,073	26,001,012
Utilidad o Pérdida Neta	10,014,997	13,078,972	3,546,433	19,241,981	27,409,234
Acciones emitidas y en circulación	5,518,953	5,549,253	5,618,572	5,624,877	5,623,422
Utilidad o Pérdida por acción	1.81	2.36	0.63	3.42	4.87
Depreciación y Amortización	5,122,960	4,928,520	5,648,512	7,642,214	8,203,637
Balance General (B/.)	dic-2022	dic-2021	dic-2020	dic-2019	dic-2018
Activo Circulante	149,968,115	153,753,185	157,576,359	177,138,358	145,003,717
Activos Totales	440,374,711	426,938,021	418,065,302	455,330,586	428,219,176
Pasivo Circulante	53,184,798	55,045,678	55,667,639	79,821,100	68,378,228
Deuda a Largo Plazo	72,277,385	61,578,510	64,912,794	55,932,480	52,552,475
Utilidades Retenidas	227,368,452	222,502,047	210,687,282	209,894,525	194,087,737
Patrimonio Total	314,912,528	310,313,833	297,484,869	319,577,006	307,288,473
Razones Financieras (B/.)	dic-2022	dic-2021	dic-2020	dic-2019	dic-2018
Dividendo / Acción	0.94	0.23	0.49	1.88	1.68
Deuda Total / Patrimonio	0.40	0.38	0.41	0.42	0.39
Capital de Trabajo	96,783,317	98,707,507	101,908,720	97,317,258	76,625,489
Razón Corriente	2.82	2.79	2.83	2.22	2.12
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	4.84	5.30	1.63	8.65	10.92

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

**III PARTE
INFORMES FINANCIEROS**

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

**IV PARTE
INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

No aplica.

**V PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO**

Se adjunta al presente informe los Estados Financieros Anuales del Fideicomiso.

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

**VI PARTE
DECLARACIÓN JURADA**

Se adjunta al presente informe la Declaración Jurada de Unión Nacional de Empresas, S.A.

**VII PARTE
CALIFICACIÓN DE RIESGO**

Se adjunta al presente informe el informe de actualización de la Calificación de Riesgo de Unión Nacional de Empresas, S.A.

**VIII PARTE
DIVULGACIÓN**

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 6 de abril de 2023.


Lic. Diego Quijano Durán
Tesorero

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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



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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

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

Anexo

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





KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

Base de la Opinión

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

Asunto de Énfasis

Llamamos la atención a la nota 5 a los estados financieros consolidados en donde se describen los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados del Grupo. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Valuación de los inventarios de viviendas

Véanse las Notas 3 (j) y 8 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los inventarios del Grupo, que principalmente comprenden unidades de viviendas terminadas por la suma de B/.27,706,583 son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto de realización de los inventarios de unidades de viviendas terminadas se lleva a cabo en cada fecha de reporte, así como de los costos incurridos, utilizando como referencia el precio de venta actual, así como el comportamiento del mercado inmobiliario durante y después de la pandemia COVID-19.

En consecuencia, un cambio en la estimación del precio de venta y/o los costos de construcción pudiese tener un impacto material sobre el valor de los inventarios en los estados financieros consolidados del Grupo.

Reconocimiento de ingresos

Véanse las Notas 3 (i) y 24 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

El ingreso por ventas de viviendas es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Hay un riesgo de que las ventas de viviendas estén presentadas por montos superiores a los generados en las operaciones del Grupo durante el año 2022, conforme a los criterios contables para el reconocimiento de ingresos.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Verificamos el entendimiento de los controles sobre el diseño y la implementación del proceso de ventas de viviendas.
- Efectuamos pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada de las ventas de viviendas.
- Inspeccionamos los asientos de diario para detectar cualquier ajuste inusual de importancia relativa hecho a las cuentas de ventas de viviendas y evaluamos su aplicabilidad y exactitud.
- Verificamos que los ingresos por ventas de viviendas fuesen reconocidos en el período contable correspondiente aplicando la prueba de corte al cierre de cada trimestre y del año y evaluamos que los criterios contables para su reconocimiento se hayan cumplido, con base en la evidencia relevante.

Otro Asunto – Información Suplementaria

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

Otra Información

La Administración es responsable de la Otra Información, que abarca el contenido del Informe Anual 2022 pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro correspondiente informe de auditoría. La información para el Informe Anual 2022, se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

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

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

Cuando leamos el contenido del Informe Anual 2022 si concluimos que existe un error de importancia relativa en esa Otra Información estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno corporativo.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en el territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Pablo Ureña P.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de grupo a la que se refiere este informe, está conformado por Pablo Ureña P., socio, Gehidy Moreno, directora y Safira Patel, gerente,

KPMG

Panamá, República de Panamá
30 de marzo de 2023



Pablo Ureña P.
Socio
C.P.A. 3751

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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6	9,402,337	22,033,678
Depósitos a plazo fijo	5, 6, 27	26,520,121	22,456,996
Cuentas por cobrar:			
Clientes		5,036,372	7,770,372
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.2,042,984 (2021: B/.2,668,515)		5,795,535	6,627,305
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.6,727,507 (2021: B/.5,795,226)		11,796,602	10,640,158
Alquileres		537,336	537,849
Partes relacionadas	5	240,443	238,924
Varias		662,967	942,502
	28	<u>24,069,255</u>	<u>26,757,110</u>
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	28	<u>(1,815,602)</u>	<u>(1,859,992)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>22,253,653</u>	<u>24,897,118</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	27,706,583	37,281,584
Costos de construcción en proceso	7	65,960,993	51,984,213
Terrenos	16, 17	6,149,771	5,616,000
Materiales, equipo y repuestos		5,202,254	2,814,525
Viveres, bebidas y suministros		274,073	233,513
Otros		276,969	340,373
Total de inventarios		<u>105,570,643</u>	<u>98,270,208</u>
Inversiones en acciones	5, 9, 27	81,231,649	80,030,877
Propiedades de inversión, neto	10	151,845,525	111,968,262
Adelanto para compra de terrenos	10	0	14,867,105
Equipos en arrendamiento, neto	11	1,378,550	2,219,706
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	12,17	32,303,999	39,481,806
Activos por derecho de uso	14	4,769,706	5,322,305
Otros activos	15	5,098,528	5,389,960
Total de activos		<u><u>440,374,711</u></u>	<u><u>426,938,021</u></u>

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

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5, 16, 28	45,509,515	38,679,590
Terrenos por pagar		533,820	2,422,553
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	5,784,145	3,740,996
Otras		6,036,309	5,227,063
Total de cuentas por pagar	28	<u>11,820,454</u>	<u>8,968,059</u>
Gastos acumulados por pagar	20, 28	3,357,002	3,009,656
Ingresos diferidos		149,174	179,180
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17, 28	318,849	278,539
Depósitos recibidos de clientes	8, 28	4,586,216	4,169,090
Pasivos por arrendamientos	19, 28	6,166,021	6,390,702
Impuesto sobre la renta por pagar	22, 28	115,440	147,392
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17, 28	52,516,800	51,985,804
Prima neta de costos de emisión		388,892	393,623
Bonos por pagar, neto		<u>52,905,692</u>	<u>52,379,427</u>
Total de pasivos		<u>125,462,183</u>	<u>116,624,188</u>
<u>Patrimonio</u>			
Acciones comunes tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,043,475 en 2022 y 5,070,519 en diciembre 2021		12,814,874	12,814,874
Acciones comunes tipo "B", sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas y en circulación 475,478 en 2022 y 480,000 en 2021		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	(4,482,138)	(3,406,015)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Reserva de valor razonable		65,824,733	64,957,968
Utilidades no distribuidas		227,368,452	222,502,047
Impuesto complementario		(1,503,608)	(1,492,835)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios		<u>314,882,364</u>	<u>310,236,090</u>
Participación no controladora		30,164	77,743
Total de patrimonio		<u>314,912,528</u>	<u>310,313,833</u>
Compromisos y contingencias	25		
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>440,374,711</u></u>	<u><u>426,938,021</u></u>

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

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ventas de bienes y servicios	23	101,520,974	106,400,610
Ingresos por alquiler		4,323,462	3,805,706
Ingresos por intermediación financiera		2,404,111	2,340,608
Total de ingresos	24	<u>108,248,547</u>	<u>112,546,924</u>
Costo de las ventas	24	75,263,614	77,236,915
Costo de alquiler		1,642,000	1,439,576
Costo por actividades de financiamiento		1,118,402	953,342
Total de costos		<u>78,024,016</u>	<u>79,629,833</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>30,224,531</u>	<u>32,917,091</u>
Otros ingresos operacionales		<u>829,585</u>	<u>660,533</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 20, 21	21,321,134	19,047,251
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	411,749	518,660
Resultados de las actividades de operación		<u>9,321,233</u>	<u>14,011,713</u>
Costos financieros, neto:			
Intereses sobre depósitos a plazo fijo		938,576	1,019,779
Intereses sobre financiamientos bancarios	5, 16	(844,079)	(1,455,194)
Intereses sobre bonos	17	(962,195)	(1,093,452)
Amortización de costos de emisión de bonos		(120,379)	(93,755)
Dividendos ganados	5	4,021,618	2,957,102
Total de costos financieros, neto		<u>3,033,541</u>	<u>1,334,480</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		12,354,774	15,346,193
Impuesto sobre la renta	22	2,339,776	2,267,221
Utilidad neta del año		<u>10,014,998</u>	<u>13,078,972</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos			
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado del año:			
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales – cambio neto en el valor razonable		866,765	3,356,980
Otros resultados integrales, neto de impuestos		<u>866,765</u>	<u>3,356,980</u>
Resultados integrales totales del año		<u>10,881,763</u>	<u>16,435,952</u>
Utilidad neta atribuible a:			
Propietarios del Grupo		10,062,577	13,078,972
Participación no controladora		(47,579)	0
Total de utilidad		<u>10,014,998</u>	<u>13,078,972</u>
Utilidad neta por acción	30	<u>1.81</u>	<u>2.36</u>

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

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	Nota	Atribuible a los propietarios del Grupo						Impuesto complementario	Total	Participación no controladora	Total del patrimonio
		Acciones comunes Tipo A	Acciones comunes Tipo B	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas por subsidiaria	Reserva de valor razonable	Utilidades no distribuidas				
Saldo al 1 de enero de 2021		12,814,874	14,172,858	(1,065,029)	687,193	61,600,988	210,687,282	(1,491,040)	297,407,126	77,743	297,484,869
Total resultado integral del año:											
Utilidad neta		0	0	0	0	0	13,078,972	0	13,078,972	0	13,078,972
Otros resultados integrales del año		0	0	0	0	3,356,980	0	0	3,356,980	0	3,356,980
Total de utilidades integrales del año		0	0	0	0	3,356,980	13,078,972	0	16,435,952	0	16,435,952
Distribuciones a los accionistas											
Dividendos declarados	29	0	0	0	0	0	(1,264,207)		(1,264,207)	0	(1,264,207)
Compra de acciones para tesorería		0	0	(2,354,884)	0	0	0	0	(2,354,884)	0	(2,354,884)
Venta de acciones en tesorería		0	0	13,898	0	0	0	0	13,898	0	13,898
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	(1,795)	(1,795)	0	(1,795)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	0	(2,340,986)	0	0	(1,264,207)	(1,795)	(3,606,988)	0	(3,606,988)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(3,406,015)</u>	<u>687,193</u>	<u>64,957,968</u>	<u>222,502,047</u>	<u>(1,492,835)</u>	<u>310,236,090</u>	<u>77,743</u>	<u>310,313,833</u>
Saldo al 1 de enero de 2022		12,814,874	14,172,858	(3,406,015)	687,193	64,957,968	222,502,047	(1,492,835)	310,236,090	77,743	310,313,833
Total resultado integral del año:											
Utilidad neta		0	0	0	0	0	10,062,577	0	10,062,577	(47,579)	10,014,998
Otros resultados integrales del año		0	0	0	0	866,765	0	0	866,765	0	866,765
Total de utilidades integrales del año		0	0	0	0	866,765	10,062,577	0	10,929,342	(47,579)	10,881,763
Distribuciones a los accionistas											
Dividendos declarados	29	0	0	0	0	0	(5,196,172)	0	(5,196,172)	0	(5,196,172)
Compra de acciones para tesorería		0	0	(1,077,640)	0	0	0	0	(1,077,640)	0	(1,077,640)
Venta de acciones en tesorería		0	0	1,517	0	0	0	0	1,517	0	1,517
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	(10,773)	(10,773)	0	(10,773)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	0	(1,076,123)	0	0	(5,196,172)	(10,773)	(6,283,068)	0	(6,283,068)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(4,482,138)</u>	<u>687,193</u>	<u>65,824,733</u>	<u>227,368,452</u>	<u>(1,503,608)</u>	<u>314,882,364</u>	<u>30,164</u>	<u>314,912,528</u>

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

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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		10,014,998	13,078,972
Ajustes por:			
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	28	411,749	518,660
Depreciación y amortización	10, 11, 12	5,122,960	4,928,520
Amortización de costos de emisión de bonos		120,379	93,755
Amortización de prima de emisión de bonos		(44,287)	(13,041)
Amortización de activo por derecho de uso		535,170	562,052
Costos financieros, netos		867,698	1,528,867
Gasto de interés por arrendamiento		82,339	57,566
Dividendos ganados		(4,021,618)	(2,957,102)
Gasto de impuesto sobre la renta	22	2,339,776	2,267,221
Ganancia en venta de mobiliario y equipo		(69,717)	(145,341)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(104,568)	(261,219)
Ganancia en venta de propiedad de inversión		(13,889)	0
Ganancia en inversiones, neto		(7,472)	(9,914)
		<u>15,233,518</u>	<u>19,648,996</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar a clientes, alquileres y varias		2,557,909	89,879
Préstamos personales e hipotecas		(324,674)	(389,860)
Inventarios		(354,685)	22,620,977
Equipo para arrendamiento	11	(303,542)	(921,916)
Otros activos y franquicias		(24,647)	6,790
Cuentas por pagar		963,662	2,413,879
Gastos e intereses acumulados por pagar		347,346	531,509
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		387,120	(126,500)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>18,482,007</u>	<u>43,873,754</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(2,201,245)	(2,484,189)
Intereses pagados		(4,060,252)	(5,212,201)
Flujos netos provistos por las actividades de operación		<u>12,220,510</u>	<u>36,177,364</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		938,576	1,019,779
Dividendos recibidos		4,021,618	2,957,102
Aumento en depósitos a plazo fijo		(4,063,125)	4,321,655
Adquisición de propiedades de inversión	10	(24,628,188)	(4,570,936)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12	(1,879,566)	(1,874,788)
Adelanto para compra de terrenos		0	(14,867,105)
Producto de la venta de propiedades de inversión		50,000	85,000
Producto de la venta de equipo en arrendamiento		109,553	0
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		74,300	141,289
Producto de la venta de inversiones		28,497	18,744
Pagos por adquisición de inversiones		(355,032)	(437,411)
Cambios en cuentas por cobrar con otras partes relacionadas		(1,519)	(5,715)
Flujos netos usados en las actividades de inversión		<u>(25,704,886)</u>	<u>(13,212,386)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Pagos de pasivos por arrendamientos		(1,111,139)	(1,388,137)
Producto de las obligaciones bancarias		42,565,919	27,480,000
Producto de pasivos por arrendamientos		967,144	279,388
Abonos a obligaciones bancarias		(35,735,994)	(40,907,430)
Producto de la emisión de bonos a largo plazo		8,093,750	15,393,000
Bonos redimidos		(7,562,754)	(8,000,081)
Pagos de costos por emisión de bonos		(80,823)	(73,220)
Prima recibida de emisión de bonos		0	512,097
Pago de impuesto complementario		(10,773)	(1,795)
Compra de acciones para tesorería		(1,077,640)	(2,354,884)
Venta de acciones en tesorería		1,517	13,898
Dividendos pagados	29	(5,196,172)	(1,264,207)
Flujos netos provisto por (usados en) actividades de financiamiento		<u>853,035</u>	<u>(10,311,371)</u>
(Disminución) aumento neta en efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(12,631,341)</u>	<u>12,653,607</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		22,033,678	9,380,071
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>9,402,337</u>	<u>22,033,678</u>

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y Operaciones

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

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 un 99.9%.

- Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias (Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd.)
- Inmobiliaria Sucasa, S. A.
- Constructora San Lorenzo, S. A.
- Distribuidores Consolidados, S. A.
- Constructora Corona, S. A.
- Inversiones Sucasa, S. A.
- Vacation Panama Tours, S. A.
- Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.
- Proyectos Inmobiliarios Corona, S. A. (antes: Servicios Generales Sucasa, S. A.)
- Equipos Coamco, S. A.
- Caribbean Franchise Development Corp.
- Caribbean Supply Management, S. A. y su subsidiaria (Great Circle Sail Chain Supplies, S. A.)
- Delta Restaurant Franchise, S. A.
- Subsidiarias no operativas

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(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 NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 30 de marzo de 2023.

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

(b) *Base de presentación*

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

El ciclo de operación de cada uno de los segmentos operativos que conforman el Grupo es de 12 meses.

(c) *Bases de medición*

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

(d) *Moneda funcional y de presentación*

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

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

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

A. Juicios

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

- Nota 8 – Valor neto realizable de los inventarios de viviendas

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 7 – Costos de construcción en proceso
- Nota 9 – Inversiones en acciones
- Nota 28 (ii) – Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos de contrato.

(f) *Medición de los valores razonables*

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

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

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

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

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

- Nota 10 – Propiedades de inversión.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de políticas contables significativas

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

A continuación, se incluye un índice de las políticas contables significativas:

- a. Bases de consolidación
- b. Instrumentos financieros
- c. Capital en acciones y reserva
- d. Depósitos recibidos de clientes
- e. Inmuebles, mobiliario y equipo
- f. Propiedades de inversión
- g. Activo intangible
- h. Deterioro de los activos
- i. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
- j. Inventarios
- k. Bonos por pagar
- l. Provisiones
- m. Dividendos
- n. Gastos por intereses de financiamiento
- o. Impuesto sobre la renta
- p. Información de segmento
- q. Utilidad neta por acción
- r. Fondo de cesantía y prima de antigüedad
- s. Equipos en arrendamiento operacional
- t. Arrendamientos
- u. Nuevas Normas NIIF e Interpretaciones no adoptadas

(a) *Bases de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(b) *Instrumentos financieros*

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

(ii) Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales; inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales; inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

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

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

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el Grupo puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de los otros resultados integrales. Esta elección se debe hacer sobre una base de instrumento por instrumento.

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

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

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

iv. Compensación

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

(c) *Capital en acciones y reserva*

(i) Capital en acciones

El capital está compuesto por acciones comunes, 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.

(ii) Reserva de valor razonable

La reserva de valor razonable incluye:

- el cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales y

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(d) *Depósitos recibidos de clientes*

Los depósitos recibidos de clientes corresponden a depósitos entregados por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas.

(e) *Inmuebles, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

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

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

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de inmuebles, mobiliario y equipo se reconoce en resultados.

(ii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

Edificios	40 años
Equipo	7 y 10 años
Mobiliario y equipo de restaurante	5 y 10 años
Demás mobiliario	5 y 10 años

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

Notas a los estados financieros consolidados

(f) *Propiedades de inversión*

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

Las propiedades de inversión consisten en locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas.

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

(g) *Activo intangible*

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

(h) *Deterioro de los activos*

(i) *Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados al Grupo de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

Castigo

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

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos no financieros (distintos de inventarios) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

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

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

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

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

Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos
Los ingresos de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con cada cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre la venta de bienes y prestación de servicios.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste y Panamá Este.	El Grupo reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda en el momento del traspaso del control de la vivienda, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes: * La firma del contrato de compraventa. * Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda. * El pago del abono inicial * Recepción de la unidad de vivienda por el cliente.
Venta de bienes y servicios de restaurantes y hoteles	Lo constituye el negocio de hotelería que opera actualmente bajo la franquicia de Radisson Blue y Best Western y un hotel sin franquicia.	Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados. Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar. Los servicios de restaurantes son al contado.
Venta y alquiler de equipos	Lo constituye principalmente la venta y alquiler de equipo de construcción y otros materiales de construcción de viviendas.	Los ingresos por venta de equipos son reconocidos cuando se ha transferido al comprador el control, derivado de la propiedad de los bienes, la recuperabilidad de la contraprestación es probable, los costos asociados y el posible rendimiento de los bienes pueden estimarse con fiabilidad, el Grupo no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad. Los ingresos por alquileres de equipo en arrendamiento son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de línea recta en el término del arrendamiento. Los incentivos de arrendamientos otorgados son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el término del arrendamiento.
Alquileres (Locales comerciales, y locales de zona procesadora)	Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana, y el alquiler de bodegas dentro de la Zona Procesadora para la Exportación-Panexport.	Los ingresos por alquileres de los inmuebles en arrendamiento son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de la línea recta en el plazo del arrendamiento. Los incentivos de arrendamientos otorgados son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el plazo del arrendamiento. Los alquileres por cobrar se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
Intereses y comisiones ganadas sobre préstamos	Corresponde a los intereses y comisiones ganadas sobre préstamos otorgados por una subsidiaria del Grupo.	Los ingresos por intereses y comisiones descontados no ganados se acreditan a resultados durante la vida de los préstamos bajo el método de tasa de interés efectiva.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(j) *Inventarios*

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

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

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

(k) *Bonos por pagar*

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

(l) *Provisiones*

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

(m) *Dividendos declarados sobre el capital social*

Los dividendos sobre acciones de capital de Unesa son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.

(n) *Gastos por intereses de financiamiento*

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

(o) *Impuesto sobre la renta*

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporarias entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporarias cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de presentación. No se han identificado activos y pasivos que generen impuestos diferidos.

(p) *Información de segmento*

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

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

(q) *Utilidad neta por acción*

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(s) *Arrendamientos*

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

i. Como arrendatario

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

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

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

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de inicio, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

El Grupo determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Notas a los estados financieros consolidados

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

- pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

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

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

El gasto de depreciación de los activos por derecho de uso se incluye en el rubro de gastos de depreciación y amortización en el estado consolidado de resultados.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

(t) *Equipos en arrendamiento operacional – como arrendador*

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

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

(u) *Nuevas Normas NIIF e Interpretaciones no adoptadas*

Una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las Normas NIIF han sido publicadas, pero su aplicación no es obligatoria al 31 de diciembre de 2022, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Presentación de activos y pasivos

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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,402,337	22,033,678
Depósitos a plazo fijo	26,520,121	22,456,996
Cuentas por cobrar a clientes	5,036,372	7,770,372
Cuentas por cobrar hipotecas	455,467	535,922
Cuentas por cobrar personales	1,570,493	1,419,495
Cuentas por cobrar alquileres	537,336	537,849
Cuentas por cobrar a relacionadas	240,443	238,924
Cuentas por cobrar varias	662,967	942,502
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,815,602)	(1,859,992)
Unidades de viviendas terminadas	27,706,583	37,281,584
Costos de construcción en proceso	65,960,993	51,984,213
Terrenos	6,149,771	5,616,000
Materiales, equipo y respuestos	5,202,254	2,814,525
Inventario de víveres y bebidas	274,073	233,513
Otros inventarios	276,969	340,373
Activos por derecho de uso	558,645	402,764
Otros activos	<u>1,228,893</u>	<u>1,004,467</u>
Total activos corrientes	<u>149,968,115</u>	<u>153,753,185</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	24,557,660	26,776,712
Bonos por pagar, neto	6,674,334	8,267,099
Cuentas por pagar proveedores	5,784,145	3,740,996
Otras cuentas por pagar	6,570,129	7,649,616
Gastos acumulados por pagar	3,357,002	3,009,656
Ingresos diferidos	149,174	179,180
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	318,849	278,539
Depósitos recibidos de clientes	4,586,216	4,169,090
Pasivos por arrendamientos	1,071,849	827,398
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>115,440</u>	<u>147,392</u>
Total pasivos corrientes	<u>53,184,798</u>	<u>55,045,678</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar hipotecas	5,340,068	6,091,383
Cuentas por cobrar personales	10,226,109	9,220,663
Inversión en acciones	81,231,649	80,030,877
Propiedades de inversión, neto	151,845,525	111,968,262
Equipos en arrendamiento, neto	1,378,550	2,219,706
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	32,303,999	39,481,806
Adelanto para compra de terreno	0	14,867,105
Activos por derecho de uso	4,211,061	4,919,541
Otros activos	<u>3,869,635</u>	<u>4,385,493</u>
Total activos no corrientes	<u>290,406,596</u>	<u>273,184,836</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar	20,951,855	11,902,878
Bonos por pagar	46,231,358	44,112,328
Pasivos por arrendamientos	<u>5,094,172</u>	<u>5,563,304</u>
Total pasivos no corrientes	<u>72,277,385</u>	<u>61,578,510</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>4,193,867</u>	<u>7,511,913</u>
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,916,858</u>	<u>1,870,105</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Guayacanes, S. A.	240,443	231,672
Otras	<u>0</u>	<u>7,252</u>
	<u>240,443</u>	<u>238,924</u>
<u>Inversión en acciones:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>72,205,828</u>	<u>70,828,242</u>
<u>Préstamos por pagar: Banco General, S. A.</u>	<u>4,480,000</u>	<u>8,459,282</u>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>103,042</u>	<u>1,044,777</u>
<u>Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave</u>	<u>2,108,144</u>	<u>1,574,439</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>3,678,779</u>	<u>2,833,443</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	9,402,337	12,268,678
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>0</u>	<u>9,765,000</u>
	<u>9,402,337</u>	<u>22,033,678</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición, los cuales se detallan a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	Noviembre. 2022 - Septiembre 2023 (2021: Enero-Diciembre 2022)	3.5% - 5% (2021:1.25% - 4%)	5,531,288	2,506,891
Banco Aliado, S. A.	Diciembre 2022 - Agosto 2023 (2021: Junio - Diciembre 2022)	3.75% - 4.75% (2021: 3.5% - 4%)	5,407,061	1,846,603
Banco Metrobank, S. A.	Octubre 2022 - Diciembre 2023 (2021: Junio - Diciembre 2022)	3.75% - 5.25% (2021: 3.5% - 4%)	6,028,047	6,143,811
Banesco, S. A.	Noviembre 2023 (2021: Junio 2022)	3.5% - 5.375% (2021:3.5%)	1,205,745	585,260
Banistmo, S.A.	Febrero - 2023 (2021: Febrero- Noviembre 2022)	2.15% (2021: 2.25% - 2.75%)	946,980	1,421,635
Banco General, S. A.	Julio 2022 Enero 2023 (2021: Enero - Julio 2022)	2.5% - 2.625% (2021: 2.5%)	1,916,857	1,870,105
BAC International Bank, Inc.	Octubre 2022 - Octubre 2023 (2021: Octubre 2022)	4.25% (2021: 2.125%)	784,703	2,266,862
Multibank, S. A.	Diciembre 2022 - Diciembre 2023 (2021: Diciembre 2022)	5% (2021: 3.75%)	1,459,436	1,410,083
Banco Nacional de Panamá	Mayo 2022 - octubre 2023 (2021: Marzo-Diciembre 2022)	2.25% - 2.75% (2021: 1.25% - 1.75%)	<u>3,240,004</u>	<u>4,405,746</u>
			<u>26,520,121</u>	<u>22,456,996</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(7) Costos de construcción en proceso

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

<u>Proyecto</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PH Palermo	15,531,659	1,808,884
Las Perlas	12,485,422	0
Puerto del Mar	9,370,775	6,009,759
Mar Pacífico	7,411,047	0
Ciudad del Lago	3,183,562	9,791,712
Otros proyectos	2,463,918	1,572,830
Puertas de Galicia	2,441,938	4,454,381
Pontevedra	2,148,149	1,828,657
Boulevard Mallorca Park	1,895,501	1,837,944
Cibeles	1,820,434	0
Pradera Azul	1,568,033	1,116,723
Viñas de Galicia	1,486,246	0
Ciudad Bolívar	1,146,413	1,334,983
Sabana Tower	1,004,804	1,004,804
Puertas de Lugo	935,193	0
Castilla Real 3	583,273	583,273
Puertas de Vigo	361,592	0
Altos de Santa Rita	67,846	940,424
Lago Emperador	55,188	117,026
Puertas de Capela	0	1,245,605
Puertas de Villalba	0	4,113,250
PH Vallejo	0	14,017,015
Santa Sofía	0	206,943
	<u>65,960,993</u>	<u>51,984,213</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.2,492,945 para el año 2022 (2021: B/.2,611,423). Los inventarios al estar en construcción ya cuentan con los depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año 2023.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Unidades de vivienda terminadas

El inventario de viviendas terminadas se detalla por proyecto, a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sabana Tower	10,975,435	18,201,900
Cumbres del Lago	9,782,525	0
Pontevedra	3,014,897	0
Puertas de Villalba	2,313,285	0
Lago Emperador	490,759	3,875,280
PH Vallejos	487,590	4,538,484
Mirador del Lago	216,735	1,040,822
Altos de Santa Rita 2	161,441	0
Puertas de Capela	138,868	2,006,347
Calas de Mallorca	97,134	3,410,487
Verdemar	27,914	348,263
Santa Sofía	0	1,551,648
Puertas de Compostela	0	1,324,921
Montebello	0	369,894
Castilla Real 4	0	613,538
	<u>27,706,583</u>	<u>37,281,584</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,586,216 (2021: B/.4,169,090). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(9) Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se detallan como sigue:

- (i) Inversiones en acciones de capital, de entidades domiciliadas en la República de Panamá, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

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

	<u>2022</u>	Incremento por <u>compra</u>	Revaluación por <u>valorización</u>	Revaluación por <u>cotización</u> <u>en bolsa</u>	<u>2021</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	72,205,828	0	0	1,377,586	70,828,242
Corporación la Prensa, S. A.	191,646	0	(33,011)	0	224,656
BG Financial Group, Inc.	2,339,276	0	0	(334)	2,339,610
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	387,194	0	0	(17,133)	404,327
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Panama Tourist Group, Inc.	0	0	(8,498)	0	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.	1,008,888	355,032	(256,974)	0	1,106,947
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>4,875,862</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>81,081,006</u>	<u>355,032</u>	<u>(298,483)</u>	<u>1,360,119</u>	<u>79,860,454</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2021</u>	<u>Incremento por compra</u>	<u>Revaluación por valorización</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2020</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	70,828,242	0	0	4,304,954	66,523,288
Corporación la Prensa, S. A.	224,656	0	(34,562)	0	259,218
BG Financial Group, Inc.	2,339,610	0	0	200,538	2,139,072
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	404,327	0	0	130,207	274,120
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Panama Tourist Group, Inc.	8,498	0	0	0	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.	1,106,947	437,411	(804,264)	0	1,473,800
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>4,875,862</u>	<u>0</u>	<u>(482,926)</u>	<u>0</u>	<u>5,358,788</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>79,860,454</u>	<u>437,411</u>	<u>(1,321,752)</u>	<u>4,635,699</u>	<u>76,109,096</u>

(ii) Inversiones en acciones a valor razonable con cambios en resultados

Las inversiones en acciones de capital y certificados, emitidos por entidades domiciliadas en la República de Panamá, a valor razonable con cambios en resultados se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>Disminución por redención</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2021</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	<u>84,131</u>	<u>0</u>	<u>(7,251)</u>	<u>91,382</u>
Certificados de participación negociables	<u>66,512</u>	<u>(12,529)</u>	<u>0</u>	<u>79,041</u>
Total	<u>150,643</u>	<u>(12,529)</u>	<u>(7,251)</u>	<u>170,423</u>

	<u>2021</u>	<u>Disminución por redención</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2020</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	<u>91,382</u>	<u>0</u>	<u>43,031</u>	<u>48,351</u>
Certificados de participación negociables	<u>79,041</u>	<u>8,828</u>	<u>0</u>	<u>87,869</u>
Total	<u>170,423</u>	<u>8,828</u>	<u>43,031</u>	<u>136,220</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	81,081,006	79,860,454
Total de inversiones en acciones a valor razonable con cambios en resultados	<u>150,643</u>	<u>170,423</u>
	<u>81,231,649</u>	<u>80,030,877</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(10) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	2022			Total	2021		
	Terrenos	Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel	Galeras, locales comerciales y viviendas		Terrenos	Galeras y locales comerciales	Total
Al inicio del año	79,254,001	0	40,204,194	119,458,195	82,884,933	40,168,464	123,053,397
Adiciones	24,533,473	79,421	15,294	24,628,188	4,535,205	35,730	4,570,935
Ventas y descartes	(35,308)	(6,098)	0	(41,406)	(74,154)	0	(74,154)
Reclasificación	<u>9,953,428</u>	<u>10,846,549</u>	<u>740,519</u>	<u>21,540,496</u>	<u>(8,091,983)</u>	<u>0</u>	<u>(8,091,983)</u>
Al 31 de diciembre	<u>113,705,594</u>	<u>10,919,872</u>	<u>40,960,007</u>	<u>165,585,473</u>	<u>79,254,001</u>	<u>40,204,194</u>	<u>119,458,195</u>
Depreciación acumulada							
Al inicio del año	0	0	7,489,933	7,489,933	0	6,740,263	6,740,263
Gasto del año	0	304,879	762,714	1,067,593	0	749,670	749,670
Ventas y descartes	0	(5,296)	0	(5,296)	0	0	0
Reclasificación	<u>0</u>	<u>5,187,718</u>	<u>0</u>	<u>5,187,718</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al 31 de diciembre	<u>0</u>	<u>5,487,301</u>	<u>8,252,647</u>	<u>13,739,948</u>	<u>0</u>	<u>7,489,933</u>	<u>7,489,933</u>
Valor neto en libros	<u>113,705,594</u>	<u>5,432,571</u>	<u>32,707,360</u>	<u>151,845,525</u>	<u>79,254,001</u>	<u>32,714,261</u>	<u>111,968,262</u>

Durante el año 2022, el Grupo reclasificó de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo el monto de B/.11,087,996. De ese monto se reclasificaron al rubro de propiedad de inversión el monto de B/.10,846,549 correspondiente al Hotel Playa Tortuga (subsidiaria: Sanno Investors Ltd.) con su correspondiente gasto de depreciación por B/.5,187,718 reconocido hasta la fecha de la reclasificación (primer trimestre del año 2022), producto del acuerdo de alquiler con opción a compra para el Hotel Playa Tortuga con E Ventures LLC. El monto restante de B/.241,447 fue reclasificado a viviendas terminadas y otra parte a propiedad de inversión, categoría de locales comerciales.

La reclasificación neta en propiedades de inversión en la categoría de terrenos por B/.9,953,428 se compone de:

- Reclasificación del rubro de adelanto para compra de terrenos por B/.14,867,105, a la categoría de terrenos en las propiedades de inversión, al haberse completado el proceso para ser registrado como propiedad de inversión, y se continúa con la culminación del proceso de registro ante las autoridades del gobierno.
- Producto del giro normal del negocio; construcción de viviendas, se reclasifica el monto de B/.4,361,780 de propiedades de inversión, al rubro de terrenos en inventarios que son desarrollados para la venta de viviendas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, personal técnico y evaluadores han determinado que, con base a los valores de mercado como referencia de dichos lotes y mejoras, al 31 de diciembre de 2022, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/. 158,566,355 (2021: B/.131,046,922).

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Datos de entrada no observables significativos</u>	<u>Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable</u>
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad considerando la tasa de crecimiento esperada de los cánones de arrendamiento y la tasa de ocupación. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento de mercado ajustadas por riesgo.	<ul style="list-style-type: none"> • Tasa de ocupación 2022 en 84.5% (2021: 83.7%) • Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2022 de 8.36% (2021: 11.24%) 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La tasa de ocupación fuera mayor (menor); • Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

(11) Equipos en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Costo		
Al inicio del año	13,724,723	14,064,941
Adiciones	303,542	921,916
Ventas y descartes	(1,539,599)	(931,632)
Reclasificación	(542,816)	(330,502)
Al final del año	<u>11,945,850</u>	<u>13,724,723</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	11,505,017	12,262,424
Gasto del año	571,942	449,820
Ventas y descartes	(1,534,614)	(931,622)
Reclasificación	24,955	(275,605)
Al final del año	<u>10,567,300</u>	<u>11,505,017</u>
Saldo neto	<u>1,378,550</u>	<u>2,219,706</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el gasto de depreciación del equipo en arrendamiento fue cargado al rubro de costo de ventas en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(12) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

Los inmuebles, mobiliario y equipo se detallan de la siguiente manera:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Equipo</u>	<u>Mobiliario y equipo de restaurante</u>	<u>Mobiliario y otros</u>	<u>Total</u>
Costo						
Al 1 de enero de 2021	9,253,819	46,384,640	33,027,125	12,525,859	7,409,900	108,601,343
Adiciones	0	97,696	689,388	157,695	930,009	1,874,788
Ventas y descartes	0	(16,638)	(1,534,031)	(25,807)	(8,544)	(1,585,020)
Reclasificación	0	(705,185)	195,170	(7,398)	341,838	(175,575)
Al 31 de diciembre de 2021	<u>9,253,819</u>	<u>45,760,513</u>	<u>32,377,652</u>	<u>12,650,349</u>	<u>8,673,203</u>	<u>108,715,536</u>
Al 1 de enero de 2022	9,253,819	45,760,513	32,377,652	12,650,349	8,673,203	108,715,536
Adiciones	0	536,499	513,576	569,258	260,233	1,879,566
Ventas y descartes	0	(161,651)	(1,351,219)	(16,452)	(190,197)	(1,719,519)
Reclasificación	(514,000)	(8,208,614)	(110,220)	(1,966,633)	(288,529)	(11,087,996)
Al 31 de diciembre de 2022	<u>8,739,819</u>	<u>37,926,747</u>	<u>31,429,789</u>	<u>11,236,522</u>	<u>8,454,710</u>	<u>97,787,587</u>
Depreciación acumulada						
Al 1 de enero de 2021	0	18,905,936	30,174,258	11,270,333	6,623,482	66,974,009
Gasto del año	0	1,658,719	1,272,772	469,660	327,879	3,729,030
Ventas y descartes	0	(16,637)	(1,527,796)	(25,806)	(7,987)	(1,578,226)
Reclasificación	0	62,856	41,129	0	4,932	108,917
Al 31 de diciembre de 2021	<u>0</u>	<u>20,610,874</u>	<u>29,960,363</u>	<u>11,714,187</u>	<u>6,948,306</u>	<u>69,233,730</u>
Al 1 de enero de 2022	0	20,610,874	29,960,363	11,714,187	6,948,306	69,233,730
Gasto del año	0	1,671,980	1,071,996	393,813	345,636	3,483,425
Ventas y descartes	0	(161,649)	(1,347,723)	(16,450)	(189,113)	(1,714,935)
Reclasificación	0	(3,183,500)	(79,928)	(1,922,907)	(332,297)	(5,518,632)
Al 31 de diciembre de 2022	<u>0</u>	<u>18,937,705</u>	<u>29,604,708</u>	<u>10,168,643</u>	<u>6,772,532</u>	<u>65,483,588</u>
Valor neto en libros						
Al 1 de enero de 2021	<u>9,253,819</u>	<u>27,478,704</u>	<u>2,852,867</u>	<u>1,255,526</u>	<u>786,418</u>	<u>41,627,334</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>9,253,819</u>	<u>25,149,639</u>	<u>2,417,289</u>	<u>936,162</u>	<u>1,724,897</u>	<u>39,481,806</u>
Al 1 de enero de 2022	<u>9,253,819</u>	<u>25,149,639</u>	<u>2,417,289</u>	<u>936,162</u>	<u>1,724,897</u>	<u>39,481,806</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>8,739,819</u>	<u>18,989,042</u>	<u>1,825,081</u>	<u>1,067,879</u>	<u>1,682,178</u>	<u>32,303,999</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el gasto de depreciación por B/.3,483,425 (2021: B/.3,729,030), fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,980,502 (2021: B/.1,951,282) a costos de construcción en proceso y B/.1,502,923 (2021: B/.1,777,748) a gastos de ventas, generales y administrativos. Véanse las garantías otorgadas en la nota 16.

(13) Franquicias

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson Blue y Best Western. Se registró amortización durante el año 2022 por B/.25,000. Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(14) Activos por derecho de uso

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Costos:		
Saldo al inicio del año	6,937,158	6,937,158
Nuevos contratos	62,137	0
Cancelaciones	(145,896)	0
Ajuste al canon	<u>(33,998)</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	6,819,401	6,937,158
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	1,614,853	1,052,801
Gasto del año	535,170	562,052
Cancelaciones	<u>(100,328)</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>2,049,695</u>	<u>1,614,853</u>
Saldo neto	<u>4,769,706</u>	<u>5,322,305</u>

(15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuestos pagados por adelantado	775,875	1,061,828
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,228,893	1,004,467
Depósitos en garantía	355,717	363,799
Acciones en fideicomiso (nota 20)	0	138,185
Fondo de cesantía	<u>2,738,043</u>	<u>2,821,681</u>
	<u>5,098,528</u>	<u>5,389,960</u>

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

(16) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	<u>2022</u>			<u>2021</u>		
	Vencimiento	Vencimiento	Total	Vencimiento	Vencimiento	Total
	en un año	en más de un año		en un año	en más de un año	
Préstamos comerciales						
BAC International Bank, Inc.	0	0	0	200,000	0	200,000
Banco Nacional de Panamá	4,177,660	4,496,884	8,674,544	946,712	5,443,596	6,390,308
Global Bank, S. A.	0	16,454,971	16,454,971	0	0	0
Banco General, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,459,282</u>	<u>6,459,282</u>
Total préstamos comerciales	<u>4,177,660</u>	<u>20,951,855</u>	<u>25,129,515</u>	<u>1,146,712</u>	<u>11,902,878</u>	<u>13,049,590</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	6,300,000	0	6,300,000	14,550,000	0	14,550,000
BanESCO, S. A.	2,600,000	0	2,600,000	0	0	0
Banistmo, S. A.	4,000,000	0	4,000,000	0	0	0
Banco General, S. A.	4,480,000	0	4,480,000	2,000,000	0	2,000,000
BAC International Bank, Inc.	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>	<u>9,080,000</u>	<u>0</u>	<u>9,080,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>20,380,000</u>	<u>0</u>	<u>20,380,000</u>	<u>25,630,000</u>	<u>0</u>	<u>25,630,000</u>
	<u>24,557,660</u>	<u>20,951,855</u>	<u>45,509,515</u>	<u>26,776,712</u>	<u>11,902,878</u>	<u>38,679,590</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de crédito hasta por B/.114,000,000 (2021: B/.114,500,000) para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento de equipo para arrendamiento y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pagos de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimientos en el año 2023 hasta 2028 (2021: 2022 hasta 2028) e intereses anuales que fluctúan entre el 5% hasta 7.51%+FECI (2021: 4% hasta 7.69%+FECI).

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 1.75% hasta 5.5% (2021: 2.125% hasta 3.87%%).

Conciliación de los cambios en los pasivos con los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiación:

	<u>Préstamos y valores comerciales</u>	<u>Bonos por pagar</u>	<u>Pasivos por arrendamientos</u>
Saldo al 1 de enero de 2022	38,679,590	51,985,804	6,390,702
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(1,111,139)
Abonos a obligaciones bancarias	(35,735,994)	0	0
Producto de obligaciones bancarias	42,565,919	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	8,093,750	0
Bonos redimidos	0	(7,562,754)	0
Otros cambios:			
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	967,144
Otros cargos	0	0	(80,686)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>45,509,515</u>	<u>52,516,800</u>	<u>6,166,021</u>

	<u>Préstamos y Valores comerciales</u>	<u>Bonos por pagar</u>	<u>Pasivos por arrendamientos</u>
Saldo al 1 de enero de 2021	52,107,020	44,592,885	7,499,451
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(1,388,137)
Abonos a obligaciones bancarias	(40,907,430)	0	0
Producto de obligaciones bancarias	27,480,000	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	15,393,000	0
Bonos redimidos	0	(8,000,081)	0
Otros cambios:			
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	279,388
Otros cargos	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>38,679,590</u>	<u>51,985,804</u>	<u>6,390,702</u>

La conciliación de los movimientos de las cuentas de patrimonio se presenta en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(17) Bonos por pagar

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

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	31,602,231	28,880,557
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Fija de 6.25% y luego variable Libor a tres meses /índice de referencia + 3.75%, mínimo de 6%	10,000,000	277,777	1,388,889
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	20,000,000	9,725,808	11,616,807
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de dos años. La fecha de emisión inicio en el año 2008.	Tasa fija o Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>10,910,984</u>	<u>10,099,551</u>
		<u>87,000,000</u>	<u>52,516,800</u>	<u>51,985,804</u>
Desglose: Vencimientos a un año			6,285,442	7,873,476
Vencimientos a más de un año			<u>46,231,358</u>	<u>44,112,328</u>
			<u>52,516,800</u>	<u>51,985,804</u>

Durante el año 2022, se efectuó emisión de bonos por B/.8,093,750 (2021: B/.15,393,000) y la redención de bonos por B/.7,562,754 (2021: B/.8,000,081).

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

Emisión 2012

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas en a cada día de pago de intereses durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de intereses.
- (c) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (d) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no cubierto por los demás bienes dados en fideicomiso consistentes en dinero.

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (f) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.
- (g) Contempla abonos a capital para el año 2023 por la suma de B/.2,648,516 (2022: B/.3,278,325).

Emisión 2011

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados, sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y sus múltiplos en una sola serie. Toda vez que la colocación se hará a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (LatinClear), el Emisor le hace entrega en custodia al Agente de Pago, Registro y Transferencia, y éste así lo acepta, un bono global o macrotítulo por la totalidad de la emisión, es decir, por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual ha sido emitido a nombre de LatinClear y se encuentra debidamente firmado por los representantes autorizados del Emisor. Con relación a la emisión y registro de los Bonos, la Junta Directiva del Emisor, autorizó la consignación de los mismos a través de LatinClear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir bonos globales o macrotítulos a favor de dicha central de valores, y en dicho caso, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o derechos bursátiles correspondientes, estarán sujetos a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de la central de custodia en la cual haya sido consignado el bono global. Los Bonos se cancelarán en doce (12) años contados a partir de la Fecha de Oferta, es decir el 16 de febrero de 2023. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de tres (3) años, posteriores a la Fecha de Oferta. Los Bonos durante los primeros tres (3) años a partir de la Fecha de Oferta devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer aniversario de la Fecha de Oferta, los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor (3) meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6.0%. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de establecer una tasa de interés máxima a esta emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fiadores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., tiene asignado, como principal bien, son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Radisson Hotel Panama, antes Canal Country Inn & Suites de Amador.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:
1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
 2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
 3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2023 por la suma de B/.277,778 (2022: B/.1,111,111).

Emisión 2010

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

- (b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, 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 MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2023 por la suma de B/.1,526,518 (2022: B/.1,890,999).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/.12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. Los Bonos devengarán una tasa variable de interés anual equivalente a la suma resultante de la Tasa "LIBOR" para períodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual.
- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2023 de B/.1,832,630 (2022: B/.1,282,318).

(18) Cuentas por pagar a proveedores

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Viviendas	4,585,972	2,647,122
Hotelería	208,026	206,323
Restaurantes	715,681	649,668
Alquileres	183,767	169,400
Financiera	7,017	4,309
Otras	<u>83,682</u>	<u>64,174</u>
	<u>5,784,145</u>	<u>3,740,996</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(19) Pasivos por arrendamientos**

El movimiento de los pasivos por arrendamientos se detalla a continuación:

	<u>Pasivo por Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones "Leasing"</u>	<u>Total 2022</u>	<u>Pasivo por Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones "Leasing"</u>	<u>Total 2021</u>
Saldo al inicio del año	5,385,182	1,005,520	6,390,702	5,936,192	1,563,259	7,499,451
Pagos	(499,249)	(611,890)	(1,111,139)	(551,010)	(837,127)	(1,388,137)
Aumentos	62,138	905,006	967,144	0	279,388	279,388
Cancelaciones	<u>(80,686)</u>	<u>0</u>	<u>(80,686)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>4,867,385</u>	<u>1,298,636</u>	<u>6,166,021</u>	<u>5,385,182</u>	<u>1,005,520</u>	<u>6,390,702</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 5.75% y 6% (2021: Igual) Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (2021: igual).

El Grupo mantiene contratos de arrendamiento por la adquisición de equipos, con términos de contratación generales de 36 y 60 meses. Estos equipos y sus correspondientes depreciaciones acumuladas están incluidos en inmuebles, mobiliario y equipo, neto (nota 12):

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Equipo pesado	1,827,828	2,095,702
Equipo rodante	373,700	426,894
Equipos menores	<u>0</u>	<u>66,032</u>
	2,201,528	2,588,628
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(992,844)</u>	<u>(1,285,541)</u>
Saldo al final del año	<u>1,208,684</u>	<u>1,303,087</u>

(20) Gastos de personal

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Salarios	10,657,734	8,969,811
Décimo tercer mes	981,836	813,677
Vacaciones	1,089,183	875,862
Gastos de representación	632,454	678,048
Participación y otros incentivos	1,110,748	645,220
Comisiones	94,849	51,171
Seguro social	1,733,228	1,424,044
Prima de antigüedad	314,662	175,153
Seguro de vida y hospitalización	298,425	282,031
Aportes de fondo de cesantía	703,565	295,776
Otras	<u>832,668</u>	<u>626,895</u>
	<u>18,449,352</u>	<u>14,837,688</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el gasto de personal por B/.18,449,352 (2021: B/.14,837,688) fue distribuido de la siguiente manera: B/.10,389,422 (2021: B/.8,258,313) a costos de construcción y B/.8,059,930 (2021: B/.6,579,375) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantenía 855 empleados permanentes (2021: 784).

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,500,219 (2021: B/.1,373,622), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,738,043 (2021: B/.2,821,681) para estos propósitos (nota 15).

Plan de Opción de Compra de Acciones

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo no mantenía transferidas a BG Trust, Inc. acciones asignadas a los ejecutivos bajo el referido Plan (2021: 9,775), ya que se transfirieron a los ejecutivos, y no se mantienen como acciones en fideicomiso (2021: B/.138,185).

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2022, las acciones en tesorería representan 143,431 acciones (2021: 113,131 acciones) por un valor de B/.4,482,138 (2021: B/.3,406,615).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(21) Gastos de ventas, generales y administrativos

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos de personal (nota 20)	8,059,930	6,579,375
Depreciación (notas 10 y 12)	2,570,516	2,527,418
Publicidad y promociones	1,150,756	798,968
Servicios públicos	1,473,865	1,256,555
Reparaciones y mantenimiento	2,160,688	2,135,824
Gastos bancarios	181,093	230,528
Alquileres	178,553	147,394
Gastos legales y notariales	823,663	984,645
Impuestos	1,456,857	1,277,936
Seguridad	646,905	842,174
Seguros	184,240	183,814
Servicios profesionales	576,104	629,667
Gastos de oficina	91,590	79,447
Gastos de viaje y viáticos	158,101	121,169
Comisión de tarjetas	88,882	33,570
Cuotas y suscripciones	53,297	56,493
Donaciones	70,234	37,064
Atenciones y cortesías	77,597	18,783
Gastos de manejo	138,050	111,826
Decoraciones	36,422	31,337
Capacitación y entrenamiento	18,027	16,122
Combustible y lubricantes	112,206	83,422
Otras	<u>1,013,558</u>	<u>863,720</u>
	<u>21,321,134</u>	<u>19,047,251</u>

(22) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se determinó de conformidad con el método de tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo. 706, párrafo 2 del Código Fiscal, tal como fue modificado por la Ley No.27 de 4 de mayo de 2015, se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del párrafo 2 del Artículo 706, párrafo 2 del Código Fiscal. Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá; y capte fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá.

Las subsidiarias Caribbean Franchise Development Corp., Constructora San Lorenzo, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Equipo Coamco, S. A., solicitaran a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2022 según el método tradicional y se esperará la resolución.

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>12,354,774</u>		<u>15,346,193</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	3,088,694	25%	3,836,548
Incentivos fiscales, neto	(2%)	(181,639)	(1%)	(214,759)
Ingresos no gravables	(10%)	(1,240,049)	(6%)	(994,220)
Ganancia de capital	(1%)	(149,890)	(10%)	(1,458,070)
Pérdidas en asociadas	5%	576,914	5%	763,351
Ajuste de consolidación, neto	0%	(5,982)	0%	(5,982)
Gastos no deducibles y otros	<u>2%</u>	<u>251,728</u>	<u>2%</u>	<u>340,353</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>19%</u>	<u>2,339,776</u>	<u>15%</u>	<u>2,267,221</u>

Precios de transferencia

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2015, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2022 y 2021, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente.

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).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(23) Información por segmentos

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

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

<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>	<u>Operaciones</u>
Viviendas	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 y alquiler de equipo de construcción.
Hoteles	Desarrollo del negocio de hotelería.
Restaurante	Negocio de restaurantes que operan bajo la franquicia T.G.I.-Friday's.
Locales comerciales	Alquiler de locales comerciales en el área metropolitana y el alquiler de bodegas dentro de la Zona Procesadora para la Exportación-Panexport.
Financiera	Otorgamiento de préstamos de consumo, principalmente para el sector privado, gubernamental y jubilados.
Otras operaciones	Se incluyen dentro de esta categoría, los gastos e ingresos y otros ingresos relacionados a actividades secundarias que no representan componentes importantes dentro del giro de los negocios del Grupo.

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

La información sobre los resultados de cada segmento reportable se incluye a continuación (cifras en miles de balboas):

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de Balboas)	Segmentos sobre los que debe informarse												Total	
	Viviendas		Restaurantes		Hoteles		Locales Comerciales		Financiera		Otras Operaciones		2022	2021
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021		
Ventas de bienes y servicios	81,469	91,275	14,511	11,645	5,376	3,457	0	0	0	0	166	17	101,522	106,394
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	4,323	3,812	0	0	0	0	4,323	3,812
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	2,404	2,341	0	0	2,404	2,341
Total ingresos	81,469	91,275	14,511	11,645	5,376	3,457	4,323	3,812	2,404	2,341	166	17	108,249	112,547
Costos de las ventas	61,723	67,183	11,691	9,092	1,719	950	0	0	0	0	131	12	75,264	77,237
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	1,642	1,440	0	0	0	0	1,642	1,440
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	1,118	953	0	0	1,118	953
Total costos	61,723	67,183	11,691	9,092	1,719	950	1,642	1,440	1,118	953	131	12	78,024	79,630
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	19,746	24,092	2,820	2,553	3,657	2,507	2,681	2,372	1,286	1,388	35	5	30,225	32,917
% de costo sobre ventas	76%	74%	81%	78%	32%	27%	38%	38%	47%	41%	79%	71%	72%	71%
Otros ingresos (egresos) operacionales:														
Otros ingresos operacionales	597	376	(53)	18	1	4	6	17	286	240	(7)	5	830	660
Total de otros ingresos	597	376	(53)	18	1	4	6	17	286	240	(7)	5	830	660
Gastos de ventas, generales y administrativos	9,809	9,036	1,795	1,458	4,683	3,923	459	678	656	701	128	85	17,530	15,881
Distribución de gastos corporativos	3,226	2,828	309	271	193	169	228	200	247	216	0	0	4,203	3,684
	13,035	11,864	2,104	1,729	4,876	4,092	687	878	903	917	128	85	21,733	19,565
Resultados de las actividades de operación	7,308	12,604	663	842	(1,218)	(1,581)	2,000	1,511	669	711	(100)	(75)	9,322	14,012
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	340	371	99	99	0	0	194	169	228	239	77	143	938	1,021
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(639)	(984)	(105)	(150)	(896)	(1,186)	(167)	(229)	0	0	0	0	(1,807)	(2,549)
Amortización de costos de emisión de bonos	(120)	(94)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(120)	(94)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	207	6	3,814	2,951	4,021	2,957
Total de otros costos financieros, neto	(419)	(707)	(6)	(51)	(896)	(1,186)	27	(60)	435	245	3,891	3,094	3,032	1,335
Participación en la utilidad en asociadas, neta de impuesto sobre la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	6,889	11,897	657	791	(2,114)	(2,767)	2,027	1,451	1,104	956	3,791	3,019	12,354	15,347
Impuesto sobre la renta														
Corriente	1,998	1,926	75	59	42	38	149	137	74	108	0	0	23,339	2,268
Diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1,998	1,926	75	59	42	38	149	137	74	108	0	0	2,339	2,268
Utilidad (pérdida) neta	4,891	9,971	582	732	(2,156)	(2,805)	1,878	1,314	1,030	848	3,791	3,019	10,015	13,079
Total activos	247,470	236,317	19,765	20,318	22,530	24,567	40,851	39,524	24,717	24,872	85,042	81,340	440,375	426,938
Total pasivos	89,255	76,254	5,731	6,606	24,244	28,137	3,360	4,014	1,568	1,591	1,304	22	125,462	116,624

Las ventas de bienes y servicios ocurren totalmente en el territorio de la República de Panamá.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(24) Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se desagregan por principales productos y líneas de servicios, así:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Venta de viviendas	80,666,440	90,848,523
Restaurantes	14,510,892	11,645,373
Hoteles	5,375,531	3,457,358
Alquileres y zonas procesadoras	4,290,264	3,805,706
Financieros	2,404,111	2,340,608
Otras operaciones	1,001,309	449,356
	<u>108,248,547</u>	<u>112,546,924</u>

(25) Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no mantenía compromisos por cartas de crédito abiertas y no utilizadas.

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

(26) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

Al 31 de diciembre de 2022, se mantienen acciones por la suma de B/.4,880,862 (2021: B/.4,889,360) a su costo como una aproximación de valor razonable.

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

(28) Gestión de riesgos financieros

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

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

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Clientes	5,036,372	7,770,372
Hipotecas	5,795,535	6,627,305
Préstamos personales	<u>11,796,602</u>	<u>10,640,158</u>
	22,628,509	25,037,835
Alquileres	537,336	537,849
Otras partes relacionadas	240,443	238,924
Varias	<u>662,967</u>	<u>942,502</u>
	<u>24,069,255</u>	<u>26,757,110</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Viviendas	4,571,745	6,919,113
Financiera	17,592,137	17,267,463
Hotelería	263,887	660,715
Otros	<u>200,740</u>	<u>190,544</u>
	<u>22,628,509</u>	<u>25,037,835</u>

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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
No vencidas	20,633,840	22,913,025
Vencidas a 30 días	524,840	697,142
Vencidas a 60 días	168,646	190,007
Vencidas a más de 90 días	<u>1,301,183</u>	<u>1,237,661</u>
	22,628,509	25,037,835
Alquileres	537,336	537,849
Otras partes relacionadas	240,443	238,924
Varias	662,967	942,502
Menos pérdida crediticia esperada	<u>(1,815,602)</u>	<u>(1,859,992)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>22,253,653</u>	<u>24,897,118</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	1,859,992	1,769,643
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	411,749	518,660
Castigos	<u>(456,139)</u>	<u>(428,311)</u>
Saldo al final del año	<u>1,815,602</u>	<u>1,859,992</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(iii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo pueda experimentar dificultades para cumplir con las obligaciones [s con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del Grupo para el manejo de la liquidez es el de asegurarse, tanto como sea posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación del Grupo.

Administración del riesgo de liquidez

El Grupo se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. El Grupo mantiene líneas de crédito a corto plazo disponibles para ser utilizadas en caso de ser necesario. La Gerencia mantiene estricto control de los niveles de cuentas por cobrar e inventarios para mantener niveles de liquidez apropiados. Las inversiones en activos no corrientes se financian con aportes a capital, u obligaciones a mediano y largo plazo, con el fin de no afectar negativamente el capital de trabajo.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2022</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>		<u>Más de un año</u>
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	45,509,515	49,560,777	11,227,556	15,429,575	22,903,646
Bonos por pagar, saldo bruto	52,516,800	65,913,203	4,030,085	3,844,109	58,039,009
Pasivos por arrendamientos	6,166,021	6,461,638	602,994	605,804	5,252,840
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>20,731,781</u>	<u>20,731,781</u>	<u>13,742,018</u>	<u>6,989,763</u>	<u>0</u>
	<u>124,924,117</u>	<u>142,667,399</u>	<u>29,602,653</u>	<u>26,869,251</u>	<u>86,195,495</u>

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2021</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>		<u>Más de un año</u>
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	38,679,590	41,170,611	19,917,194	13,983,258	7,270,159
Bonos por pagar, saldo bruto	51,985,804	72,429,329	5,390,566	5,379,448	61,659,315
Pasivos por arrendamientos	6,390,702	7,016,588	604,453	459,105	5,953,030
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>18,995,289</u>	<u>18,995,289</u>	<u>11,581,108</u>	<u>7,414,181</u>	<u>0</u>
	<u>116,051,385</u>	<u>139,611,817</u>	<u>37,493,321</u>	<u>27,235,992</u>	<u>74,882,504</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Los flujos de salida revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales relacionados con los pasivos financieros no derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se liquidan antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujos de efectivo para las obligaciones que se liquidan en efectivo.

(iv) Riesgo de mercado

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

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas fijas, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 17). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 16).

Administración de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia y los riesgos derivados de la Reforma

A nivel mundial se están llevando a cabo cambios fundamentales en las tasas de interés de referencia, incluyendo el reemplazo de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR) por tasas de interés alternativas libres de riesgo. Debido a la naturaleza de su negocio, el balance del Grupo incluye pasivos financieros de corto plazo a tasa fija. Sin embargo, el Grupo cuenta con exposiciones IBOR (USD Libor únicamente) en sus instrumentos financieros, los cuales serán reformados o reemplazados.

El Comité de Tasas de Referencia Alternativas (ARRC, por sus siglas en inglés) fue establecido por la Reserva Federal de los Estados Unidos, para asegurar la exitosa transición de la tasa USD LIBOR a una tasa de interés alternativa. El ARRC está compuesto por entidades del sector privado –que participan en los mercados afectados por la USD LIBOR– y por otras entidades gubernamentales, incluyendo reguladores del sector financiero en los Estados Unidos. En mayo de 2021, el ARRC estipuló que la tasa USD LIBOR se continuará publicando hasta el 30 de junio de 2023 y estableció esta como fecha límite para culminar la modificación de los contratos que deben incluir el lenguaje de transición hacia la nueva tasa de referencia, que inicialmente se había establecido para finales de 2021.

Los principales riesgos a los que el Grupo está expuesto como consecuencia de la reforma IBOR son operativos. Tales riesgos operativos incluyen la actualización de términos contractuales y revisión de controles operativos relacionados con la Reforma. El riesgo financiero se limita predominantemente al riesgo de tasa de interés.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

El Grupo tiene exposiciones a tasa de interés flotante USD LIBOR sobre obligaciones de bonos por pagar. La siguiente información desglosa dichos instrumentos financieros que deben migrar a una tasa de interés de referencia alternativa al 31 de diciembre de 2022. La información presentada es la exposición remanente en cada fecha de reporte presentada.

	31 de diciembre de <u>2022</u>	30 de junio de <u>2023</u>
Pasivos financieros		
Bonos por pagar	277,777	0

(29) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Año terminado el 31 de diciembre:		
B/.0.94 por cada acción (2021: B/.0.23)	<u>5,196,172</u>	<u>1,264,207</u>

(30) Utilidad por acción

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utilidad neta	10,014,998	13,078,972
Acciones en circulación	<u>5,518,953</u>	<u>5,549,253</u>
Utilidad básica por acción	<u>1.81</u>	<u>2.36</u>

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

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiarias	DeHa Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coarcco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,402,337	0	9,402,337	335,430	5,075,417	105,427	0	483,625	195,950	0	988,370	0	297,394	421,575	26,583	58,789	532,846	880,931
Depósito a plazo fijo	26,520,121	0	26,520,121	26,520,121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																		
Clientes	5,036,372	0	5,036,372	0	4,050,017	0	0	74,325	0	0	0	0	0	0	78,808	0	718,058	115,164
Hipotecas	5,795,535	0	5,795,535	0	0	0	0	0	0	0	5,795,535	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	11,796,602	0	11,796,602	0	0	0	0	0	0	0	11,796,602	0	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(107,208,462)	107,208,462	22,372,179	39,953,330	0	28,299,096	1,302,779	721,816	243,601	7,877,716	116,368	21,340	723,567	0	14,727	1,281,530	3,042,231
Alquileres	537,336	0	537,336	0	70,626	402,991	0	0	0	0	0	0	0	63,719	0	0	0	0
Partes relacionadas	240,443	0	240,443	0	240,443	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Varias	662,967	(5,113,160)	5,776,127	5,416,184	221,425	1,937	14,245	5,762	61	143	91,784	0	4,076	0	0	120	14,618	5,772
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	24,069,255	(112,321,642)	136,390,897	27,789,363	44,535,841	28,704,024	1,317,024	801,905	1,237,261	243,744	25,561,637	116,368	25,416	787,286	78,808	14,847	2,014,206	3,163,167
Cuentas por cobrar, neto	(1,815,602)	0	(1,815,602)	0	(33,955)	(163,535)	0	(5,568)	0	0	(1,414,856)	0	0	(18,179)	0	0	(159,152)	(20,657)
	22,253,653	(112,321,642)	134,575,295	27,789,363	44,501,886	28,540,489	1,317,024	796,337	1,237,261	243,744	24,147,081	116,368	25,416	769,107	78,808	14,847	1,855,054	3,142,510
Inventarios:																		
Unidades de viviendas terminadas	27,706,583	0	27,706,583	0	27,706,583	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos de construcciones en proceso	65,960,993	0	65,960,993	0	64,272,979	900,202	0	0	787,812	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	6,149,771	0	6,149,771	0	6,149,771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Materiales, equipos y repuestos	5,202,254	0	5,202,254	0	3,052,067	0	0	41,847	0	0	0	0	0	0	0	0	2,108,340	0
Viveres, bebidas y suministros	274,073	0	274,073	0	20,737	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,629	0	249,507
Otros	276,969	0	276,969	0	117,394	0	0	0	0	0	0	0	18,635	0	0	503	0	140,437
Total de inventarios	105,570,643	0	105,570,643	0	101,319,531	900,202	0	41,847	787,812	0	0	0	18,635	0	0	4,332	2,108,340	389,944
Inversiones en acciones	61,231,649	(5,852,737)	67,084,386	86,950,562	66,512	0	0	0	0	0	67,312	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	151,845,525	0	151,845,525	0	117,467,467	9,238,900	0	0	0	0	438,500	0	0	24,157,759	0	0	542,899	0
Equipos en arrendamiento, neto	1,378,550	0	1,378,550	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,378,550	0
Inmuebles, mobiliarios y equipo, neto	32,303,999	(60,677)	32,364,676	0	16,213,155	217,662	0	3,107	0	0	88,927	0	21,555	13,858	1,602	194,557	1,633,226	13,777,027
Activos por derecho de uso	4,769,706	0	4,769,706	0	1,849,014	0	0	0	0	0	386,611	0	0	0	0	0	0	2,534,081
Otros activos	5,098,528	0	5,098,528	98,751	2,866,778	192,741	1,980	93,436	2,209	61,367	190,295	5,044	34,294	362,826	50,584	4,030	238,028	896,165
Total de activos	440,374,711	(116,235,056)	558,609,767	141,654,227	289,359,760	39,195,421	1,319,004	1,418,352	2,223,232	305,111	26,307,096	121,412	397,294	25,725,125	157,577	276,555	8,486,943	21,620,658

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera, continuación

Pasivos	Total			Unión Nacional	Sociedad	Inmobiliaria	Subsidiarias	Constructora	Distribuidores	Constructora	Inversiones	Vacation	Desarrollo	Proyectos	Caribbean	Delta	Equipos	Caribbean	
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	de Empresas, S.A.	Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Su casa, S.A.	No Operativas	San Lorenzo S.A.	Consolidados S.A.	Corona, S.A.	Sucasa, S.A.	Panama Tours S.A.	Tierra Adentro S.A.	Immobiliaria Corona S.A.	Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Restaurant Franchise S.A.	Coamco S.A.	Franchise Development Corp.	
Préstamos y valores comerciales relativos por pagar	45,509,515	0	45,509,515	0	45,509,515	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos por pagar	533,820	0	533,820	0	533,820	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																			
Proveedores	5,784,145	0	5,784,145	0	4,101,395	172,895	0	71,185	0	0	7,017	0	3,256	10,872	796	8,445	660,828	747,456	
Compañías afiliadas	0	(107,271,964)	107,271,964	9,681,652	16,686,216	5,106,426	184,945	1,241,164	392,054	177,663	21,826,025	135,952	478,654	25,571,177	222,192	381,285	8,899,056	16,287,483	
Otras	6,036,309	0	6,036,309	7,932	3,435,820	27,660	0	33,571	1,371,190	2,815	820,167	0	6,344	21,543	1,040	1,255	4,682	302,090	
Total de cuentas por pagar	11,820,454	(107,271,964)	119,092,418	9,689,584	24,223,431	5,306,981	184,945	1,345,940	1,763,244	180,478	22,653,209	135,952	488,254	25,603,592	224,026	390,985	9,564,768	17,337,029	
Gastos acumulados por pagar	3,357,002	0	3,357,002	0	1,712,308	49,897	0	188,438	92,547	134,153	221,492	0	44,580	12,099	8,088	7,451	295,433	590,516	
Ingresos diferidos	149,174	0	149,174	0	32,324	0	0	104	0	0	116,746	0	0	0	0	0	0	0	
Obligados por pagar	0	(5,049,679)	5,049,679	0	2,100,511	578,737	0	0	0	87	788,809	0	0	0	0	0	0	51,232	
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	316,849	0	316,849	0	290,894	1,533	0	0	0	0	0	0	0	22,047	0	0	4,375	0	
Depósitos recibidos de clientes	4,586,216	0	4,586,216	0	3,929,766	364,948	0	0	0	0	6,774	0	0	0	0	0	208,436	56,292	
Pasivos por arrendamientos	6,166,021	0	6,166,021	0	2,356,233	0	0	0	0	0	398,166	0	0	0	0	0	743,618	2,669,984	
Impuesto sobre la renta por pagar	115,440	0	115,440	0	0	0	0	42,000	0	0	0	0	0	47,800	0	0	0	25,640	
Bonos por pagar:																			
Valores emitidos	52,516,800	0	52,516,800	0	52,516,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prima neta de costos de emisión	388,892	0	388,892	0	388,892	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bonos por pagar, neto	52,905,692	0	52,905,692	0	52,905,692	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de pasivos	125,482,183	(112,321,643)	237,783,826	9,689,584	133,584,494	6,322,096	184,945	1,576,482	1,855,791	314,718	24,183,218	135,952	532,834	25,685,538	232,116	388,436	10,867,860	22,209,764	
Patrimonio																			
Acciones comunes tipo "A"	12,814,874	(5,179,768)	17,994,642	12,471,045	911,818	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	65,000	10,000	0	2,140,867	
Acciones comunes tipo "B"	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Acciones en tesorería, al costo	(4,482,138)	0	(4,482,138)	(4,482,138)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Utilidades capitalizadas por subsidiaria	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Reserva de valor razonable	65,824,733	0	65,824,733	65,791,617	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0	
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	227,368,452	(1,464,851)	228,833,303	44,060,886	155,977,573	33,016,702	952,103	(156,868)	317,485	(19,438)	1,173,381	(23,880)	(1,335,540)	39,594	(139,539)	(131,881)	(2,300,327)	(2,596,948)	
Impuesto complementario	(1,503,808)	0	(1,503,808)	0	(1,089,737)	(153,477)	0	(1,262)	(44)	(169)	(16,473)	(650)	0	(7)	0	0	(78,590)	(163,189)	
Total de patrimonio atribuible a los propietarios	314,882,364	(5,913,413)	320,795,777	132,004,643	155,765,266	32,873,325	1,134,059	(158,130)	367,441	(9,607)	2,123,880	(14,540)	(135,540)	39,587	(74,539)	(121,881)	(2,378,917)	(619,270)	
Acciones comunes	42,202	0	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,202	
Utilidades no distribuidas	(12,038)	0	(12,038)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(12,038)	
Participación no controladora	30,164	0	30,164	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,164	
Total de patrimonio	314,912,528	(5,913,413)	320,825,941	132,004,643	155,765,266	32,873,325	1,134,059	(158,130)	367,441	(9,607)	2,123,880	(14,540)	(135,540)	39,587	(74,539)	(121,881)	(2,378,917)	(589,106)	
Total de pasivos y patrimonio	440,374,711	(118,235,056)	558,609,767	141,694,227	289,359,760	39,195,421	1,319,004	1,418,352	2,223,232	305,111	26,307,096	121,412	397,294	25,725,125	157,577	276,555	8,488,943	21,620,658	

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

Anexo de consolidación - información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiarias	Delia Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Ventas de bienes y servicios	101,520,974	(9,131,119)	110,652,093	0	81,140,524	0	0	5,281,943	672,747	1,352,720	0	0	281,927	0	165,680	22,733	5,855,971	15,877,848
Ingresos por alquiler	4,323,462	0	4,323,462	0	385,189	3,328,095	0	0	0	0	1,488	0	0	604,582	0	0	0	4,128
Ingresos por intermediación financiera	2,404,111	0	2,404,111	0	0	0	0	0	0	0	2,404,111	0	0	0	0	0	0	0
Total Ingresos	108,248,547	(9,131,119)	117,379,666	0	81,525,713	3,328,095	0	5,281,943	672,747	1,352,720	2,405,599	0	281,927	604,582	165,680	22,733	5,860,099	15,877,848
Costo de las ventas	75,263,614	(9,214,473)	84,478,087	0	61,364,543	0	0	4,674,251	680,539	1,352,720	0	0	227,100	0	131,299	6,355	4,080,091	11,961,189
Costos de alquiler	1,642,000	0	1,642,000	0	0	1,347,138	0	0	0	0	0	0	0	294,862	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	1,118,402	0	1,118,402	0	0	0	0	0	0	0	1,118,402	0	0	0	0	0	0	0
Total costos	78,024,016	(9,214,473)	87,238,489	0	61,364,543	1,347,138	0	4,674,251	680,539	1,352,720	1,118,402	0	227,100	294,862	131,299	6,355	4,080,091	11,961,189
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	30,224,531	83,354	30,141,177	0	20,161,170	1,880,957	0	607,692	(7,792)	0	1,287,197	0	54,827	309,700	34,381	16,378	1,780,008	3,916,659
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																		
Ingresos de compañías afiliadas	0	(1,703,803)	1,703,803	0	1,703,803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos operacionales	829,585	0	829,585	(6,496)	595,846	4,067	0	(11,320)	0	(211)	287,855	0	11,604	(18)	(653)	0	(1,462)	(49,627)
Total de otros ingresos	829,585	(1,703,803)	2,533,388	(6,496)	2,299,649	4,067	0	(11,320)	0	(211)	287,855	0	11,604	(18)	(653)	0	(1,462)	(49,627)
Gastos de ventas, generales y administrativos	21,321,134	(62,721)	21,383,855	769,087	15,009,085	339,836	0	252,409	1,110	0	723,770	0	119,258	46,258	92,300	148,259	1,471,566	2,410,917
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	411,749	0	411,749	0	0	0	0	0	0	0	411,749	0	0	0	0	0	0	0
Egresos de compañías afiliadas	0	(1,581,656)	1,581,656	0	148,668	525,000	0	135,000	0	0	100,000	0	0	50,000	0	0	59,981	563,407
Resultados de las actividades de operación	9,321,233	23,928	9,297,305	(775,583)	7,303,066	1,120,188	0	208,963	(8,902)	(211)	339,533	0	(52,827)	213,424	(58,572)	(131,881)	247,399	892,708
Costos financieros, neto:																		
Intereses sobre depósitos a plazo fijo	938,576	0	938,576	938,576	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses sobre financiamientos bancarios	(844,079)	0	(844,079)	0	(673,943)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(144,382)	(25,754)
Intereses sobre bonos	(962,195)	0	(962,195)	0	(702,146)	(131,833)	0	0	0	0	0	0	0	(35,225)	0	0	(14,172)	(78,819)
Amortización de costos de emisión de bonos	(120,379)	0	(120,379)	0	(120,379)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos ganados	4,021,618	(5,086,875)	9,108,493	8,901,065	0	0	0	0	0	0	207,428	0	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	3,033,541	(5,086,875)	6,120,416	9,839,641	(1,498,468)	(131,833)	0	0	0	0	207,428	0	0	(35,225)	0	0	(158,554)	(104,573)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	12,354,774	(5,062,947)	17,417,721	9,064,058	5,806,598	988,355	0	208,963	(8,902)	(211)	546,961	0	(52,827)	178,199	(58,572)	(131,881)	88,845	786,135
Impuesto sobre la renta	2,339,776	0	2,339,776	0	1,936,986	100,821	0	55,349	0	0	74,864	0	0	47,800	0	0	6,118	117,838
Utilidad (pérdida) neta	10,014,998	(5,062,947)	15,077,945	9,064,058	3,869,612	887,534	0	153,614	(8,902)	(211)	472,097	0	(52,827)	130,399	(58,572)	(131,881)	82,727	670,297
Utilidad (pérdida) atribuible a:																		
Propietarios del Grupo	10,062,577	(5,062,947)	15,125,524	9,064,058	3,869,612	887,534	0	153,614	(8,902)	(211)	472,097	0	(52,827)	130,399	(58,572)	(131,881)	82,727	717,876
Participación no controladora	(47,579)	0	(47,579)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(47,579)
Total de utilidad (pérdida)	10,014,998	(5,062,947)	15,077,945	9,064,058	3,869,612	887,534	0	153,614	(8,902)	(211)	472,097	0	(52,827)	130,399	(58,572)	(131,881)	82,727	670,297

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - Información sobre cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiarias	Delta Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coamco, S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.	
Contribuciones y distribuciones a los accionistas																			
Acciones comunes Tipo A:																			
Saldo al inicio y final del año	12,814,874	(5,075,252)	17,890,126	12,471,045	840,100	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	0	0	2,183,069
Nuevas inversiones en acciones	0	(75,000)	75,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65,000	10,000	0	0	0
Transferencia a interés minoritario	0	42,202	(42,202)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(42,202)
Saldo al final del año	12,814,874	(5,108,050)	17,965,126	12,471,045	840,100	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	65,000	10,000	0	0	2,140,867
Acciones comunes Tipo B:																			
Saldo al inicio y final del año	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital adicional pagado:																			
Saldo al inicio y final del año	0	(71,718)	71,718	0	71,718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones en tesorería:																			
Saldo al inicio	(3,406,015)	0	(3,406,015)	(3,406,015)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra de acciones	(1,077,640)	0	(1,077,640)	(1,077,640)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de acciones	1,517	0	1,517	1,517	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	(4,482,138)	0	(4,482,138)	(4,482,138)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades capitalizadas por subsidiarias:																			
Saldo al inicio y final del año	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones:																			
Saldo al inicio y final del año	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones:																			
Saldo al inicio	64,957,968	0	64,957,968	64,924,852	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0	0
Valuación de inversiones en acciones	866,765	0	866,765	866,765	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	65,824,733	0	65,824,733	65,791,617	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)																			
Saldo al 1 de enero de 2022	222,502,047	(1,524,320)	224,026,367	40,319,469	156,074,960	28,420,342	952,103	(310,482)	326,387	(19,227)	837,821	(23,880)	(1,282,713)	(90,805)	(80,967)	0	(3,136,425)	2,039,764	
Interés minoritario	0	35,541	(35,541)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(35,541)
Utilidad (pérdida) neta	10,062,577	(5,062,947)	15,125,524	9,064,058	3,869,612	867,534	0	153,614	(8,902)	(211)	472,097	0	(52,827)	130,399	(58,572)	(131,881)	82,727	717,876	
Total de las utilidades integrales del periodo	232,564,624	(6,551,726)	239,116,350	49,383,527	159,944,592	29,307,876	952,103	(156,868)	317,485	(19,438)	1,309,918	(23,880)	(1,335,540)	39,594	(139,539)	(131,881)	(3,053,698)	2,722,099	
Dividendos declarados	(5,196,172)	5,086,875	(10,283,047)	(5,322,641)	(4,500,000)	(212,873)	0	0	0	0	(136,537)	0	0	0	0	0	0	0	(111,196)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	227,368,452	(1,464,851)	228,833,303	44,060,886	155,444,592	29,095,203	952,103	(156,868)	317,485	(19,438)	1,173,381	(23,880)	(1,335,540)	39,594	(139,539)	(131,881)	(3,053,698)	2,610,903	
Excesión en la inversión:																			
Saldo al inicio y final del año	0	0	0	0	532,981	3,921,499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	753,371	(5,207,851)
Impuesto complementario																			
Saldo al inicio	(1,492,835)	0	(1,492,835)	0	(1,089,737)	(153,477)	0	(1,262)	(44)	(129)	(16,473)	(660)	0	(7)	0	0	0	(67,857)	(163,189)
Aumento	(10,773)	0	(10,773)	0	0	0	0	0	0	(40)	0	0	0	0	0	0	0	(10,733)	0
Saldo al final del año	(1,503,608)	0	(1,503,608)	0	(1,089,737)	(153,477)	0	(1,262)	(44)	(169)	(16,473)	(660)	0	(7)	0	0	0	(78,590)	(163,189)
Total del patrimonio atribuible a los propietarios	314,882,364	(5,913,413)	320,817,379	132,004,643	155,765,266	32,873,325	1,134,059	(158,130)	367,441	(9,607)	2,123,880	(14,540)	(135,540)	39,587	(74,539)	(121,881)	(2,378,917)	(546,904)	
Participación no controladora																			
Acciones comunes:																			
Saldo al inicio y final del año	42,202	0	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,202
Utilidades no distribuidas:																			
Saldo al 1 de enero de 2021	35,541	0	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,541
Pérdida neta	(47,579)	0	(47,579)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(47,579)
Déficit acumulado al final del año	(12,038)	0	(12,038)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(12,038)
Participación no controladora al final del año	30,164	0	30,164	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,164
Saldo al 31 de diciembre de 2022	314,912,528	(5,913,413)	320,817,345	132,004,643	155,765,266	32,873,325	1,134,059	(158,130)	367,441	(9,607)	2,123,880	(14,540)	(135,540)	39,587	(74,539)	(121,881)	(2,378,917)	(546,904)	

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

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

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

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), presenta el estado de situación financiera con los elementos de activo y patrimonio, en cero, debido a que la información financiera del Fideicomiso solo mantiene cuentas de orden relacionadas a las garantías que respaldan las obligaciones por la cual fue constituido el Fideicomiso, las cuales están reveladas en las notas explicativas.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

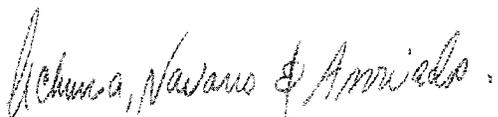
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

Handwritten signature of the firm, appearing to read "Achunsa, Navarro & Asociados".

22 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá

Handwritten signature of Luis Oscar Navarro.

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activo	-	-
	_____	_____
Total de activo	-	-
	=====	=====
Patrimonio	-	-
	_____	_____
Total de patrimonio	-	-
	=====	=====

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad anónima incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004 y la Resolución SBP-FID-A-0043-2018 de 29 de enero de 2018.

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), (en adelante, el "Fideicomitente") y BG Trust, Inc., como Fiduciario, constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05), mediante Escritura Pública No.26,933 de fecha 29 de diciembre de 2005 y modificada mediante Escritura Pública No.11,177 de fecha 30 de mayo de 2011, ambas de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá y debidamente inscrita en el Registro Público en el Folio No.650 de la Sección de Fideicomisos (el "Fideicomiso"), con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.10,000,000, que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.35-11 del 8 de febrero de 2011, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) a ofrecer Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.10,000,000 con vencimiento el 16 de febrero de 2023, emitidas en forma nominativas registradas (sin cupones) y constan de una sola serie con denominaciones o múltiplos de B/.1,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por bienes y derechos indicados a continuación:

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre la Finca propiedad de Hoteles del Caribe, S.A., como el Garante Hipotecario (Ver Nota No.4).
- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de la póliza de seguro de incendios cedida o endosada a favor de BG Trust, Inc., en calidad de Fiduciario, el cual debe ser por una suma no menor del 80% del valor de las mejoras.
- Fianzas solidarias (Ver Nota No.5).

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de B/.17,500,000 (2021: B/.17,500,000), los cuales están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.4.

El Prospecto Informativo de la Emisión no establece una cobertura de garantías requerida.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de fideicomiso.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

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

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

3.2. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Los derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca anticresis.

4. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario sobre la Finca No.230,160 inscrita al documento 555,836 de la Sección de la Propiedad del Registro Público de Propiedad del Garante Hipotecario (la "Finca"), la cual consiste en edificaciones y mejoras construidas sobre la Finca No.158012 de la Sección de Propiedad del Registro Público de propiedad de la Nación con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos.

La Finca en garantía tienen un valor de venta rápida de B/.20,250,000 (2021: B/.20,250,000), según informes de los evaluadores AIR Avalúos, S.A., de fecha de 7 de mayo de 2021.

Al 31 de diciembre de 2022, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Finca	<u>17,500,000</u>	<u>17,500,000</u>

5. Fianzas solidarias

La Emisión de los Bonos también están garantizadas por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiadores: Unión Nacional de Empresas, S.A., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Constructora Corona, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., Caribbean Franchise Development, Corp., y por el Garante Hipotecario: Hoteles del Caribe, S.A., a favor de BG Trust, Inc. en calidad de Fiduciario, para garantizar la efectiva y oportuna realización por parte de El Fideicomitente de los aportes que se ha obligado a efectuar a favor del Fiduciario.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

6. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

7. Hechos posteriores

El Fideicomitente y el Fiduciario están tramitando la cancelación del Fideicomiso que consta inscrito en la Ficha FID - 650 ("el Fideicomiso"), el cual se estima que se cancele en el período 2023.

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 22 de marzo de 2023.



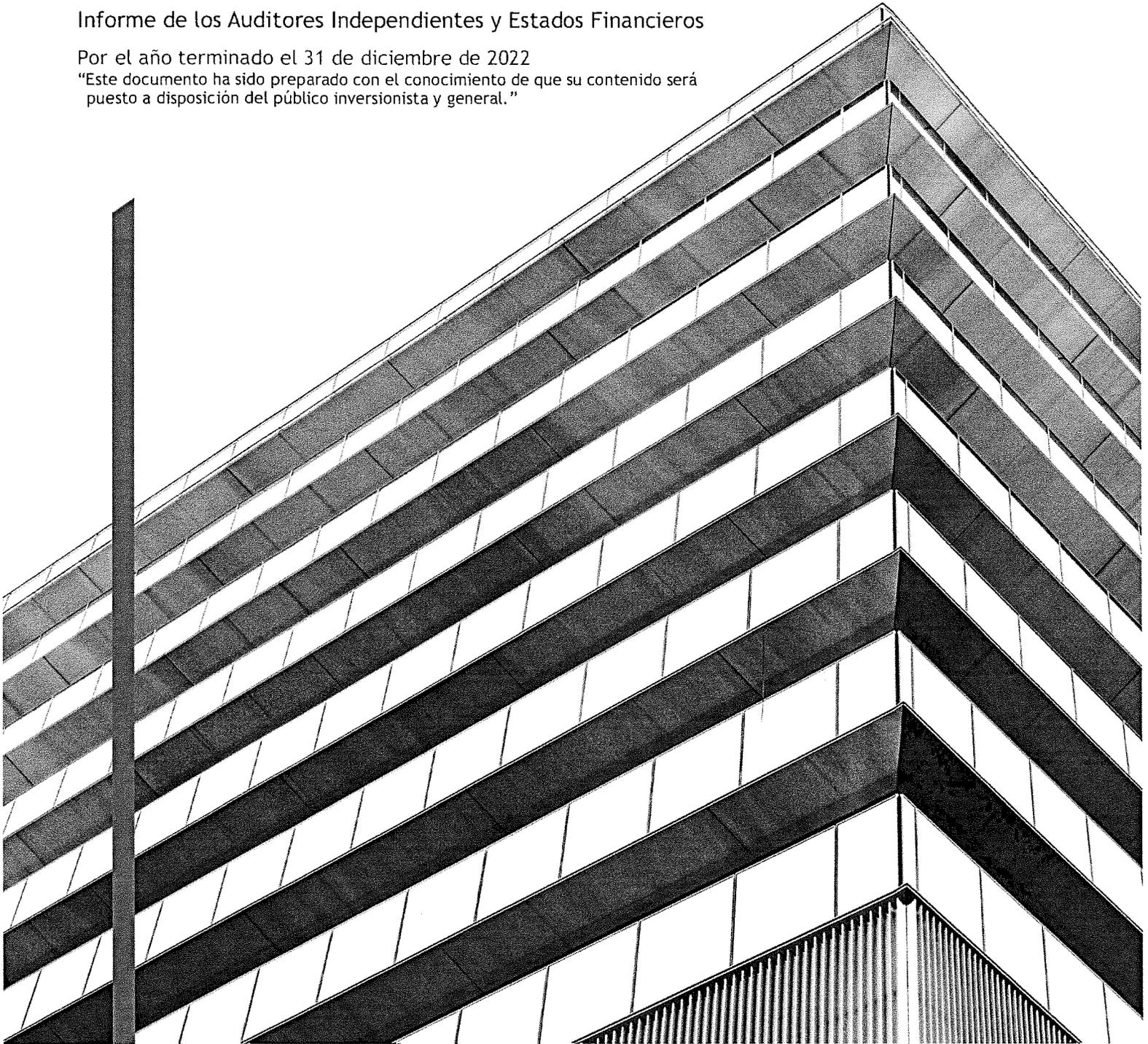
Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

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



Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES I - IV

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera 1

Estado de Resultados 2

Estado de Cambios en el Patrimonio 3

Estado de Flujos de Efectivo 4

Notas a los Estados Financieros 5 - 9



Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) (“el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asunto de Énfasis

Base de contabilidad y restricción en el uso y distribución

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fideicomiso en el cumplimiento con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

1



Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Angeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

Señores

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente.

Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otro Asunto

Los estados financieros de Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) por el año terminado al 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por otro auditor quien expresó una opinión sin salvedades sobre los estados financieros, con fecha de 14 de febrero de 2022.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las políticas de contabilidad descritas en la Nota 3 a los estados financieros, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o a error.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Señores

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Panamá, República de Panamá

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencias suficientes y apropiadas en revelación con la información financiera de las entidades o actividades del negocio del Fiduciario para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Angeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

Señores

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

BDO

4 de marzo de 2023.
Panamá, República de Panamá.

Carlos Pinto A.
Socio de Auditoría
C.P.A. 0025-2018

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	Nota	2022	2021
Activos:			
Depósitos en bancos	4	<u>231,640</u>	<u>230,742</u>
Total de activos		<u><u>231,640</u></u>	<u><u>230,742</u></u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		232,349	232,349
Pérdidas acumuladas		<u>(709)</u>	<u>(1,607)</u>
Total de patrimonio		<u><u>231,640</u></u>	<u><u>230,742</u></u>

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Ingresos y Gastos
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	2022	2021
Ingresos por:		
Intereses sobre depósitos en banco	925	921
Total de ingresos por intereses	<u>925</u>	<u>921</u>
Gastos de operaciones:		
Gastos bancarios	25	-
Impuestos de ITBMS	2	-
Total de gastos	<u>27</u>	<u>-</u>
Excedente de ingresos sobre gastos	<u>898</u>	<u>921</u>

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	<u>Aportes de fideicomitente</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	232,349	(2,528)	229,821
Excedente de ingresos sobre gastos	-	921	921
Saldo al 31 de diciembre de 2021	232,349	(1,607)	230,742
Excedente de ingresos sobre gastos	-	898	898
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>232,349</u>	<u>(709)</u>	<u>231,640</u>

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Excedente de ingresos sobre gastos		898	921
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre gastos y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(925)	(921)
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		<u>925</u>	<u>921</u>
Flujo de efectivo provisto por las actividades de operación		<u>898</u>	<u>921</u>
Aumento neto de efectivo		898	921
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		<u>230,742</u>	<u>229,821</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>231,640</u></u>	<u><u>230,742</u></u>

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA), (como Fideicomitente) y Banistmo Investment Corporation S. A., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso 3028, mediante Escritura Pública No.16,815 de fecha 31 de julio de 2007, modificada mediante Escritura Pública No.24,270 del 12 de noviembre de 2007 y Escritura Pública No.3,969 del 8 de febrero de 2013, todas de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.12,000,000, que se describen más adelante, incluyendo, pero sin limitarse al Capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Banistmo Investment Corporation S. A., sociedad incorporada bajo las Leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de Fideicomisos de acuerdo con la Resolución FID No.3-93 de 26 de octubre de 1993 y Resolución SBP-FID-A-0052-2018 de 12 de marzo de 2018.

Mediante Resolución SMV No.270-06 del 30 de noviembre de 2006, y modificaciones a los términos y condiciones mediante Resoluciones CNV 65-07 del 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 de 20 de diciembre de 2012, emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) a ofrecer Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.12,000,000, emitidos 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, emitidos en Series y en denominaciones o múltiplos de B/.1,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores registrados de los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las cuentas fiduciarias.
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y de los Garantes Hipotecarios y cuyo valor de mercado, según avalúo por un valuador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo total de las obligaciones garantizadas.
- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de Banistmo Investment Corporation S.A., por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras construidas.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo con los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 3 de marzo de 2023.

2. Base de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados exclusivamente para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores.

2.2 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico o costo amortizado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros presentan cifras 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 (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

3. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

3.1 Activos financieros

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo. El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

3.2 Derechos sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por el valor en garantía de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

3.3. Derecho sobre pólizas y fianzas

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por la suma asegurada, según se indica en la póliza de seguro.

3.4. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método de interés efectivo. Los ingresos por interés son incluidos como ingresos en el estado de ingresos y gastos.

3.5. Gastos

Los gastos se reconocen en el estado de ingresos y gastos cuando se incurren. Los gastos de administración o manejo son pagados por el Fideicomitente al Fiduciario y se calculan con base en tarifas establecidas de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.

3.6. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

4. Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2022	2021
Cuentas de ahorro	<u>231,640</u>	<u>230,742</u>

5. Derechos sobre bienes inmuebles

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Garante Hipotecario, Sanno Investor LTD. con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fiduciario mantiene en cuentas de orden sobre bien inmueble a su favor por la suma de B/.12,000,000, a fin de garantizar el pago y el fiel cumplimiento de la obligación.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de venta rápida al 31 de diciembre de 2022 de B/.15,750,000 (2021: B/.15,750,000) según informes de los Avaluadores AIR Avalúos, S. A., con fecha del mes de febrero del año 2020.

6. Derechos sobre pólizas y fianza

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso mantiene en cuentas de orden derechos sobre pólizas tipo riesgo de daños físicos directos, a su favor hasta por la suma de B/.14,000,000.00 (2021: B/.14,000,000)

7. Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación o su desempeño financieros.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

8. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fideicomiso, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso no generó renta gravable.

9. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia Fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.



PARA MÁS INFORMACIÓN:

Carlos Pinto A.

+507 279-9734
carlos.pinto@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

www.bdo.com.pa



FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
(TP11 - 169)**

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, cambios en el patrimonio y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

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

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

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financiero o, si dicha información a revelar es insuficiente o no, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

10 de marzo de 2023
Panamá República de Panamá

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activo:			
Derecho real de hipoteca	4	<u>24,189,000</u>	<u>24,749,006</u>
Total de activo		<u>24,189,000</u>	<u>24,749,006</u>
Patrimonio:			
Aportes del Fideicomitente		<u>24,189,000</u>	<u>24,749,006</u>
Total de patrimonio		<u>24,189,000</u>	<u>24,749,006</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	Aportes del Fideicomitente	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020		22,690,584	22,690,584
Retiros al patrimonio	3.4.	(875,000)	(875,000)
Aportes al patrimonio	3.3.	2,933,422	2,933,422
Saldo al 31 de diciembre de 2021		24,749,006	24,749,006
Retiros al patrimonio	3.4.	(560,006)	(560,006)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		<u>24,189,000</u>	<u>24,189,000</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el “Fideicomitente Emisor”) y MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario (TP11 – 169), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de: a) la emisión de bonos corporativos rotativos de hasta B/.20,000.000, cuyo registro y oferta pública fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución CNV No.495-10 de 26 de noviembre de 2010.

El Fiduciario es MMG Trust, S.A. (“Agente Fiduciario”) es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio Fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No.11-98 de 16 de septiembre de 1998, y resolución SBP-FID-A-0044-2018 del 29 de enero de 2018.

El negocio de Fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984 y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y/o el Garante Hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (Ver Nota No.4).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.24,189,000 (2021: B/.24,749,006) de los cuales la suma de B/.24,189,000 (2021: B/.24,749,006) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.4.

Al 31 de diciembre de 2022, la Cobertura de Garantía representa el 277%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, Piso 24, Ciudad de Panamá República de Panamá.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

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

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Derecho real de hipoteca

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la Fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario según indica en la Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

3.3. Aportes al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

3.4. Retiros de aportes al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato del Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Derecho real de hipoteca

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Trust, S.A., sobre bienes inmuebles del Fideicomitente y/o del Garante Hipotecario (Caribbean Franchise Development Corp.), por un valor de B/.18,984,000.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.24,189,000 (2021: B/.24,749,006) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A y Avaistmo con fechas de marzo 2022 y abril 2021 (2021: según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. y Escritura de compraventa No.8652 con fechas de abril 2021 y abril 2011).

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Derecho real de hipoteca	<u>24,189,000</u>	<u>24,749,006</u>

5. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes el Fideicomiso constituido conforme a la Ley que generan rentas gravables. El Fideicomiso constituido de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso no generó renta gravable.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

6. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema del Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio del Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio del Fideicomiso. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

7. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 10 de marzo de 2023.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Notas a los Estados Financieros	6 – 10

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
(TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado el estado financiero del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228), (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228), (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

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

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

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

10 de marzo de 2023
Panamá República de Panamá

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activo			
Derechos real de hipoteca	5	<u>44,768,002</u>	<u>54,624,502</u>
Total de activo		<u>44,768,002</u>	<u>54,624,502</u>
Patrimonio:			
Aportes del Fideicomitente		<u>44,768,002</u>	<u>54,624,502</u>
Total de patrimonio		<u>44,768,002</u>	<u>54,624,502</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>Aportes del Fidelcomitante</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020		35,332,216	35,332,216
Retiros al patrimonio	3.4.	(6,102,998)	(6,102,998)
Aportes al patrimonio	3.3.	25,395,284	25,395,284
Saldo al 31 de diciembre de 2021		<u>54,624,502</u>	<u>54,624,502</u>
Retiros al patrimonio	3.4.	(9,856,500)	(9,856,500)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		<u>44,768,002</u>	<u>44,768,002</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente Emisor"), y MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario (TP12 – 228), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.31,909 de 21 de diciembre de 2012 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de: la emisión de bonos corporativos rotativos hasta B/.45,000,000, cuyo registro y oferta pública fueron autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución SMV No.277-12 de 14 de agosto de 2012, y resolución No.404-12 de 05 de diciembre de 2012.

El Fiduciario es MMG Trust, S.A. ("Agente Fiduciario") es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No.11-98 de 16 de septiembre de 1998, y Resolución SBP-FID-A-0044-2018 de 29 de enero de 2018.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984, y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- Bienes consistentes en sumas de dinero en efectivo (Ver Nota No.4).
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y/o el Garante hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (Ver Nota No.5).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.44,768,002 (2021: B/.54,624,502) de los cuales la suma de B/.44,768,002 (2021: B/.54,624,502) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

Al 31 de diciembre de 2022, la Cobertura de Garantía representa el 142%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, Piso 24, Ciudad de Panamá República de Panamá.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP12 - 228) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

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

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Derecho real de hipoteca

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del fiduciario, según se indica en la Escritura Publica donde consta la primera hipoteca y anticresis.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

3.3. Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio de los Fideicomisos conforme se reciben.

3.4. Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato del Fideicomiso, el cual se reconoce como retiros al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Depósito en banco

Al 31 de diciembre de 2022, los depósitos en banco se componen de lo siguiente

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depósito en banco	<u>-</u>	<u>-</u>

Durante el año 2019 no se han entregado sumas de dinero en efectivo al Agente Fiduciario. El día 12 de septiembre de 2019 se devuelven al Fideicomitente Emisor las sumas de dinero en efectivo por un monto de B/.476,600.

No se entregaron durante el año 2022 y 2021 sumas de dinero en efectivo al Agente Fiduciario para formar parte de los bienes fiduciarios.

5. Derechos real de hipoteca

Los Derechos Hipotecarios y Anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Trust, S.A., sobre bienes inmuebles del Fideicomitente y/o del Garante Hipotecario: (Desarrollos Castilla, S.A.), por un valor de B/.28,266,000.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Derechos real de hipoteca	<u>44,768,002</u>	<u>54,624,502</u>

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.44,768,002 (2021: B/.54,624,502) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. y Avaistmo de fechas mayo 2021, abril 2021 y agosto 2021.

6. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 10 de marzo de 2023.



UNESA

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

=====DECLARACIÓN JURADA=====

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dos (2) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023).

TATIANA PITY BETHANCOURT, Notaria Pública novena Del Circuito De Panamá, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos siete- ciento uno (8-707-101).

Comparecieron personalmente: **GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, Ingeniero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos treinta y dos – trescientos ochenta y cinco (8-232-385).

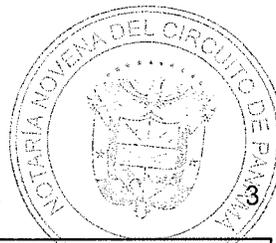
DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos cincuenta y tres-dos mil doscientos setenta y cuatro (8-753-2274),

FRANCISCO JOSE LINARES FERRER, varón, panameño, mayor de edad, casado , abogado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- trescientos treinta y dos- ciento treinta y seis (8-332-136), en sus calidades de Presidente y Gerente General, Tesorero y Secretario respectivamente de **UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. (UNESA)**, sociedad anónima inscrita a la ficha veintiocho mil setecientos cinco (28,705), rollo mil cuatrocientos treinta y nueve (1439), imagen veinticinco (25) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo Siete- cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento de lo siguiente:— a.) Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado financiero anual correspondiente al periodo del primero (1) de Enero al treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil veintidós (2022). —b.) Que los juicios, los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.— c.) Que a sus juicios los estados financieros anuales y cualquier otra

información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias para el periodo correspondiente del Primero (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022) -

-d.) Que los firmantes:--d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;--d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-- d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros.-- d.4 Han presentado en los estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.- e.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias lo siguiente:--e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de Unión Nacional Empresas, S.A. (UNESA), y subsidiarias para procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-- e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias.--f.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.--Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado De Valores.---- Leída como le fue al compareciente la misma en presencia de los testigos, **GABRIEL DE LEÓN LORENZO**, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos cuarenta y tres- trescientos sesenta y uno (8-243-361) y **LEYDY LOIDSA CASTILLO PEÑALBA**, con cédula de identidad personal

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



UNESA

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

número nueve- setecientos catorce- dos mil veintiocho (9-714-2028), la encontraron conforme, impartieron su aprobación y par constancia la firman todos juntos con los testigos antes mencionados, ante mí, el Notario, que doy fe.


GUILLERMO ELÍAS QUIJANO DURAN
Presidente y Gerente General

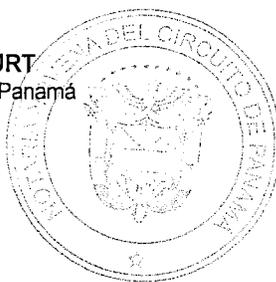

DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN
Tesorero


FRANCISCO JOSE LINARES FERRER
Secretario


GABRIEL DE LEÓN LORENZO


LEYDY LOIDSA CASTILLO PEÑALBA


TATIANA PITY BETHANCOURT
Notaria Pública novena Del Circuito De Panamá



**INFORME DE
CALIFICACIÓN**Sesión de Comité:
27 de febrero de 2023

Actualización

CALIFICACIÓN*
**UNION NACIONAL DE EMPRESAS,
S.A. (UNESA) Y SUBSIDIARIAS**Domicilio Panamá
Emisor A-pa

(*) La nomenclatura ".pa" refleja riesgos sólo comparables en Panamá. Para mayor detalle sobre la definición de las calificaciones asignadas, ver Anexo I.

Leyla Krmelj
Ratings Manager
Leyla.Krmelj@moodys.comJuan Carlos Alcalde
VP Senior Analyst
JuanCarlos.Alcalde@moodys.comFernando Cáceres
AVP Analyst
Fernando.Caceres@moodys.com**SERVICIO AL CLIENTE**

Panamá +507 214 3790

Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y Subsidiarias**Resumen**

Moody's Local afirma la calificación A-pa otorgada como Emisor a Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias (en adelante, UNESA o el Grupo).

La calificación asignada considera la trayectoria y fortaleza operativa del Grupo, siendo un importante participante en diversos sectores de la economía panameña, principalmente en construcción y venta de viviendas a personas de ingresos medios y bajos a través de su subsidiaria SUCASA, una de las principales empresas de este sector. Asimismo, se sustenta en la experiencia del Directorio y Plana Gerencial en el rubro de construcción y venta de viviendas, y el respaldo de los accionistas con el Grupo.

Del mismo modo, la calificación considera las alternativas de liquidez con la que cuenta el Grupo para hacerle frente a sus obligaciones, las cuales incluyen saldos importantes en Depósitos a Plazo Fijo, así como inversiones en instrumentos de renta variable que podrían servir como colateral para acceder a financiamiento de así requerirlo. Lo anterior se complementa con las distintas fuentes de financiamiento que poseen, siendo su subsidiaria SUCASA un importante participante del mercado de capitales panameño a través de la colocación de VCN's y Bonos Corporativos.

Adicionalmente, la calificación pondera la evolución favorable de los ingresos en los últimos periodos evaluados, lo cual se plasma en el crecimiento de los niveles de ingresos registrado al cierre del tercer trimestre de 2022; sin embargo, estos todavía se encuentra por debajo de los niveles registrados previo a la pandemia COVID-19.

Es importante mencionar que los distintos Programas de Bonos Corporativos de SUCASA cuentan con garantías tangibles y la fianza solidaria de UNESA.

Sin perjuicio de lo antes indicado, la calificación se encuentra limitada por los riesgos inherentes al principal sector en que se desenvuelve el Grupo (construcción y venta de viviendas) y su correlación con los ciclos económicos del país. En este sentido, se observa una presión en los costos operativos y los precios de venta de las viviendas, considerando la alta competencia en el sector inmobiliario (oferta de viviendas).

Del mismo modo la calificación considera la aún elevada Palanca Financiera (Deuda Financiera/EBITDA), a pesar de la reducción de la deuda financiera observada. En este sentido y de acuerdo a proyecciones enviadas por el Grupo, se espera que este ratio se mantenga alto en los próximos periodos.

Es importante mencionar que se mantiene el riesgo de refinanciación de los Valores Comerciales Negociables (VCN's) emitidos por su principal subsidiaria, Sociedad Urbanizadora del Caribe S.A. (SUCASA), toda vez que de incorporar los mismos a los indicadores de cobertura del Servicio de Deuda tanto por parte del EBITDA anualizado como del FCO anualizado, dichos ratios registrarían valores por debajo de la unidad.

Con referencia al análisis financiero del Grupo, al 30 de septiembre de 2022, los activos totales disminuyeron en 1.81% respecto del cierre del ejercicio 2021. Ello se vio explicado principalmente por: (i) un decremento de 21.84% en efectivo y equivalente de efectivo asociado a compra de terrenos y construcción de viviendas, así como a la cancelación parcial de deuda de corto plazo; (ii) una disminución de las propiedades de inversión, principal activo del balance (25.45% de los activos totales), producto de la reclasificación de terrenos hacia inventarios dado el inicio de proyectos en el corto plazo; y (iii) una reducción de 3.43% de los Inmuebles, mobiliario y equipo, Neto por efecto de la depreciación. Las variaciones anteriores se vieron parcialmente compensadas por los siguientes factores: (i) un incremento de US\$6.1 millones en la cuenta Adelanto para compra de terrenos, debido a pagos realizados para la compra de predios para proyectos de vivienda, importe que posteriormente será reclasificado como parte de propiedades de inversión, una vez que se complete el proceso de registro de estos a nombre del Grupo; y (ii) el aumento de inventarios en 1.98% por mayores costos de construcción en proceso dado el nivel de avance de los proyectos de viviendas al tercer trimestre de 2022, así como por la incorporación de nuevos proyectos como Las Perlas y Mar Pacífico. Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2022, los niveles de liquidez se mantuvieron adecuados para hacer frente a sus obligaciones de corto plazo, reportando así un ratio de liquidez corriente de 2.94x y un capital de trabajo superavitario de US\$97.5 millones.

Por el lado de los pasivos totales, al 30 de septiembre de 2022, estos se contrajeron 8.97% con respecto del cierre de 2021, explicado principalmente por la reducción neta de obligaciones financieras corrientes y no corrientes (-US\$9.8 millones), así como por la reducción de terrenos por pagar (-US\$2.4 millones) producto de la cancelación de obligaciones relacionadas a la compra de terrenos. Estas reducciones fueron parcialmente contrarrestadas por el aumento en cuentas por pagar comerciales, principalmente por pagos pendientes a los proveedores del segmento de viviendas. Por el lado del Patrimonio, este se incrementó 0.88% respecto del cierre del ejercicio 2021 a causa de las utilidades del ejercicio, a pesar de los dividendos declarados por US\$3.8 millones al cierre del tercer trimestre de 2022. Es importante mencionar que el patrimonio se encontró conformado principalmente por utilidades retenidas (72.21%), lo que sensibiliza los niveles de capitalización al pago de dividendos; no obstante, este pago no puede superar el 40% de las utilidades tal y como lo establecen los resguardos financieros de las emisiones de bonos de SUCASA, lo cual brinda cierta estabilidad a las cuentas patrimoniales. Respecto de los indicadores de solvencia, la Palanca Contable (Pasivo Total / Patrimonio) registró un valor de 0.34x, similar a los valores observados en ejercicios previos, mientras que la Palanca Financiera (Deuda Financiera / EBITDA) se incrementó a 5.25x (5.15x a diciembre de 2021) producto de la contracción registrada en el EBITDA anualizado al corte de análisis.

Respecto de los resultados del periodo, al cierre del tercer trimestre de 2022, el Grupo reportó una utilidad neta de US\$7.3 millones, la misma que significó una reducción interanual de 14.36%. Esta reducción se produjo a pesar de los mayores ingresos registrados, los cuales se incrementaron interanualmente en 3.34% impulsados principalmente por las ventas de las líneas de negocio de restaurantes y hoteles, las mismas que crecieron interanualmente en US\$2.4 millones y US\$1.8 millones respectivamente. Por otro lado, si bien los incrementos en los costos de ventas afectaron al margen bruto, este efecto no fue material respecto a septiembre de 2021, no obstante este indicador todavía se encontró por debajo de los niveles registrados antes de la pandemia COVID-19. Adicionalmente, se observó una mayor presión en los gastos generales y administrativos, registrando un aumento de 16.65% con respecto a septiembre de 2021, principalmente por mayor gasto de personal. Consecuentemente, el Resultado Operativo decreció interanualmente en 21.85% pasando a registrar un valor de US\$7.4 millones (US\$9.5 millones a septiembre de 2021). Por el lado de los gastos financieros, estos disminuyeron interanualmente 31.76% producto de la cancelación de obligaciones financieras. Todo lo antes indicado, dio como resultado indicadores de rentabilidad anualizados acotados y todavía situados por debajo de los niveles pre-pandemia.

Con respecto a la evolución de los niveles de generación, medida a través del EBITDA y el FCO, ambos indicadores mostraron decrementos interanuales de 16.86% y 43.39% respectivamente; a pesar de ello, los ratios de cobertura del servicio de deuda se mantuvieron consistentemente por encima de 1.0x. No obstante, de incorporar los VCN's en el cálculo de las coberturas, los ratios se ubicarían por debajo de la unidad, tanto con el EBITDA anualizado como con el FCO anualizado, lo cual refleja el riesgo de refinanciamiento que mantiene la Compañía.

Moody's Local continuará monitoreando la capacidad de pago, así como la evolución de los principales indicadores financieros y proyecciones de UNESA, comunicando oportunamente al mercado cualquier variación en la percepción de riesgo del Grupo.

Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la calificación

- » Una mayor participación de las acciones comunes dentro de la estructura patrimonial, de la mano de un indicador de Palanca Contable que se ubique dentro de rangos adecuados.
- » Mejora en los indicadores de cobertura del Servicio de Deuda incluyendo los VCNs, tanto con el EBITDA como con el Flujo de Caja Operativo, acompañado de un menor apalancamiento.

Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la calificación

- » Deterioro pronunciado en la cobertura del Servicio de Deuda tanto con el EBITDA como con el Flujo de Caja Operativo.
- » Aumento pronunciado de la Palanca Contable producto de una política activa de reparto de dividendos.
- » Deterioro pronunciado en sus indicadores de liquidez.
- » Incumplimiento de alguno de los resguardos establecidos en los Programas de Bonos Corporativos calificados asociados a UNESA.
- » Desaceleración de la economía panameña y/o cambios en la regulación que impacten en el crecimiento del negocio de SUCASA y consecuentemente afecte sus indicadores de rentabilidad.

Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- » Ninguna.

Indicadores Clave

Tabla 1

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. (UNESA) Y SUBSIDIARIAS

	Sep-22 LTM	Dic-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Activos (US\$/Miles)	419,191	426,938	418,065	455,331	428,219
Ingresos (US\$/Miles)	115,206	112,547	69,126	137,317	158,629
EBITDA (US\$/Miles)	16,698	18,940	9,827	28,214	38,189
Deuda Financiera / EBITDA	5.25x	5.15x	10.59x	4.14x	2.71x
EBITDA / Gastos Financieros	8.73x	7.43x	4.25x	13.44x	15.48x
FCO + interés Pagado / (PCDLP + interés Pagado)	2.53x	2.71x	1.52x	0.57x	1.98x

Fuente: UNESA / Elaboración: Moody's Local

Desarrollos Recientes

El 16 de agosto de 2022, la Compañía informó que el 15 de septiembre de 2022 se pagarían dividendos a razón de B/0.23 por acción, a los Tenedores de las acciones emitidas y en circulación del Grupo Unesa registrados hasta el 31 de marzo de 2022 (Tipo A y B).

El 17 de octubre de 2022, la Compañía informó que se encuentra en proceso de creación de la sociedad Delta Restaurant Franchise S.A. con nombre comercial Barra *Brew Pub* a fin de ampliar su oferta en la unidad de negocios de restaurantes.

El 14 de noviembre de 2022, la Compañía informó de la decisión de la Junta Directiva de otorgar dividendos ordinarios a razón de B/0.23 por acción pagaderos el 15 de diciembre de dicho año para acciones comunes Tipo A y B.

El 17 de noviembre de 2022, la Compañía informó de la decisión de la Junta Directiva de otorgar dividendos extraordinarios a razón de B/0.02 por acción pagaderos el 15 de diciembre que se suman a los dividendos ordinarios ya declarados.

El 2 de febrero de 2023, la Compañía informó que en reunión de Junta Directiva del 01 de febrero se aprobó declarar dividendos ordinarios para todos sus accionistas comunes tipo A y B a razón de B/0.68, pagadero trimestralmente a razón de B/0.17 por cada acción emitida y en circulación.

Respecto al entorno económico de Panamá, debe mencionarse que durante el año 2021 se dio una importante recuperación económica en el país plasmada en el crecimiento de 15.3% del Producto Interno Bruto (PIB) lo cual recogió la recuperación gradual de diversos sectores de la economía ante reaberturas progresivas y levantamiento de restricciones de movilidad y aforo. De igual manera, se estima que el crecimiento del país para el año 2022 sea de 7.2%, de acuerdo con el informe de *Credit Opinion* de fecha 1 de diciembre de 2022 publicado por *Moody's Investor Services* (MIS). Dentro de la composición del PIB, se observó que el sector construcción representó un 8.7% en el 2020 y 10% en el 2021, niveles todavía por debajo a los registrados en el 2019. De acuerdo con información del Ministerio de Economía y Finanzas, el sector habría crecido alrededor de 9% al cierre de 2022 impulsado por la recuperación de la ejecución de proyectos públicos como la extensión de la Línea 2 del Metro, avances en la Línea 3 y la construcción, ensanches y mantenimiento de obras viales. No obstante lo anterior, aun no se han recuperado los niveles de desempeño previos a la pandemia COVID-19 y se espera poder retomarlos durante el ejercicio 2023. En ese sentido las actividades de Bienes Raíces, se han venido recuperando gradualmente, sin embargo, las mayores tasas de interés esperadas en el mercado, como consecuencia de las medidas tomadas por la Reserva Federal para mitigar las presiones inflacionarias, podrían tener un impacto en el sector, encareciendo el costo del crédito para las personas y empresas, pudiendo afectar la demanda de vivienda.

UNIÓN NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Principales Partidas del Estado Consolidado de Situación Financiera

(Miles de Dólares)	Sep-22	Dic-21	Set-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
TOTAL ACTIVO	419,191	426,938	424,437	418,065	455,331	428,219
Efectivo y Depósitos en Bancos	34,773	44,491	41,370	36,159	38,796	25,891
Cuentas por Cobrar, Netas	10,694	9,585	7,733	9,982	15,909	15,600
Inventario	100,219	98,270	103,370	109,731	120,439	102,342
Activo Corriente	147,824	153,753	154,710	157,576	177,138	145,004
Propiedades de Inversión	106,665	111,968	125,433	116,313	112,155	113,628
Inmuebles, Mobiliario y Equipo, neto	38,129	39,482	39,119	41,627	44,242	47,688
Otras cuentas por cobrar	15,062	15,312	15,215	15,128	13,784	11,828
Inversión en Bonos y Acciones	80,568	80,031	78,923	76,245	95,817	102,503
Activo No Corriente	271,367	273,185	269,728	260,489	278,192	283,215
TOTAL PASIVO	106,158	116,624	119,525	120,580	135,754	120,931
Obligaciones Financieras	0	200	200	2,060	6,373	3,497
Valores Comerciales Negociables	23,080	25,630	27,630	26,995	40,445	31,427
Porción Corriente Deuda a Largo Plazo	947	947	947	947	947	1,645
Bonos por Pagar	6,716	8,267	8,354	7,817	11,058	11,882
Cuentas por pagar	10,579	8,968	8,956	8,977	10,296	8,878
Pasivo Corriente	50,335	55,046	54,721	55,668	79,821	68,378
Obligaciones Financieras	4,734	11,903	14,566	22,105	20,602	13,980
Bonos por Pagar	45,776	44,112	44,723	36,650	28,110	37,197
Pasivo No Corriente	55,823	61,579	64,805	64,913	55,932	52,552
TOTAL PATRIMONIO NETO	313,032	310,314	304,912	297,485	319,577	307,288
Capital Social	22,509	23,582	23,829	25,923	26,225	26,437
Utilidades no Distribuidas	226,046	222,502	217,961	210,687	209,895	194,088

Principales Partidas del Estado Consolidado de Resultados

(Miles de Dólares)	Sep-22	Dic-21	Set-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Ingresos por Ventas	82,378	112,547	79,719	69,126	137,317	158,629
Costos Operativos	(59,273)	(79,630)	(56,644)	(47,586)	(91,100)	(103,453)
Resultado Bruto	23,105	32,917	23,074	21,540	46,217	55,177
Gastos Generales y Administrativos	(15,955)	(19,047)	(13,678)	(17,147)	(26,172)	(26,001)
Utilidad Operativa	7,439	14,012	9,518	3,943	20,541	29,963
Dividendos Ganados	2,204	2,957	1,921	2,542	3,508	3,490
Gastos Financieros	(1,365)	(2,549)	(2,001)	(2,313)	(2,100)	(2,467)
Utilidad Neta	7,312	13,079	8,538	3,546	19,242	27,409

UNIÓN NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. Y SUBSIDIARIAS

INDICADORES FINANCIEROS	Sep-21	Dic-21	Set-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	0.34x	0.38x	0.39x	0.41x	0.42x	0.39x
Deuda Financiera / Pasivo	0.83x	0.84x	0.86x	0.86x	0.86x	0.86x
Deuda Financiera / Patrimonio	0.28x	0.31x	0.34x	0.35x	0.37x	0.34x
Pasivo / Activo	0.25x	0.27x	0.28x	0.29x	0.30x	0.28x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.47x	0.47x	0.46x	0.46x	0.59x	0.57x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.53x	0.53x	0.54x	0.54x	0.41x	0.43x
Deuda Financiera / EBITDA (*)	5.25x	5.15x	6.18x	10.59x	4.14x	2.78x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	2.94x	2.79x	2.83x	2.83x	2.22x	2.12x
Prueba Ácida ¹	0.95x	1.01x	0.94x	0.86x	0.71x	0.62x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.69x	0.81x	0.76x	0.65x	0.49x	0.38x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente) (US\$ Miles)	97,489	98,708	99,989	101,909	97,317	76,625
GESTIÓN						
Gastos Operativos / Ingresos	19.02%	16.80%	17.00%	25.46%	18.70%	15.89%
Gastos Financieros / Ingresos	0.89%	1.44%	1.63%	2.06%	1.19%	1.48%
Rotación de Cuentas por Cobrar (días)	30	31	27	67	41	38
Ciclo de Conversión	451	454	500	844	450	365
RENTABILIDAD						
Margen Bruto	28.05%	29.25%	28.94%	31.16%	33.66%	34.78%
Margen Operativo	9.03%	12.45%	11.94%	5.70%	14.96%	18.89%
Margen Neto	8.88%	11.62%	10.71%	5.13%	14.01%	17.28%
ROAA (*)	2.81%	3.10%	2.40%	0.81%	4.36%	6.41%
ROAE (*)	3.84%	4.30%	3.37%	1.15%	6.14%	9.28%
GENERACIÓN						
FCO (US\$ Miles)	9,905	36,177	17,495	18,730	5,896	38,220
FCO LTM (US\$ Miles)	28,587	36,177	26,754	18,730	5,896	38,220
FCO + Intereses Pagados (US\$ Miles)	13,036	41,390	21,509	24,338	11,839	44,767
FCO + Intereses Pagados anualizado (US\$ Miles)	32,917	41,390	32,664	24,338	11,839	44,767
EBITDA (US\$ Miles)	11,059	18,940	13,301	9,827	28,214	38,189
EBITDA LTM (US\$ Miles)	16,698	18,940	16,654	9,827	28,214	38,189
Margen EBITDA	13.42%	16.83%	16.68%	14.22%	20.55%	24.07%
COBERTURAS						
EBITDA / Gastos Financieros (*)	8.73x	7.43x	6.42x	4.25x	13.44x	15.48x
EBITDA / (GF + PCDLP) (*)	1.57x	1.50x	1.29x	0.79x	1.74x	2.06x
EBITDA / (GF + PCDLP + VCN's) (*)	0.50x	0.50x	0.41x	0.25x	0.50x	0.76x
FCO + Interés Pagado / Interés Pagado (*)	7.60x	7.94x	5.92x	4.26x	1.99x	6.84x
FCO + Interés Pagado / (Interés Pagado + PCDLP) (*)	2.53x	2.71x	2.05x	1.52x	0.59x	1.98x
FCO + Interés Pagado / (Interés Pagado + PCDLP + VCN's) (*)	0.91x	1.01x	0.74x	0.56x	0.20x	0.83x

*Indicadores anualizados

¹Prueba Ácida = (Activo Corriente - Inventarios - Gastos Pagados por Anticipado) / Pasivo Corriente

Anexo I

Historia de Calificación

Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y Subsidiarias

Instrumento	Calificación Anterior (con información 31.12.21 y 31.03.22)*	Calificación Actual (con información al 30.09.22)	Definición de Categoría Actual
Entidad	A-.pa	A-.pa	Refleja alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es más susceptible a posibles cambios adversos en las condiciones económicas que las categorías superiores.

*Sesión de Comité del 27 de julio de 2022.

Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de Moody's Local <https://www.moodylocal.com/country/pa> donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el Código de Conducta, las metodologías de calificación aplicadas por Moody's Local, las categorías de calificación de Panamá y las calificaciones vigentes. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la Metodología de Bonos y Acciones Preferenciales vigente. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2018, 2019, 2020 y 2021, así como Estados Financieros no Auditados al 30 de septiembre de 2021 y 2022 de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y Subsidiarias. Moody's Local comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad clasificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente.

© 2023 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S Y SUS FILIALES CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LAS "PUBLICACIONES") PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN APLICABLES DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S CREDIT. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN SOBRE EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de las Publicaciones.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo que no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo que no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificadas por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 5.000.000 dólares. MCO y Moody's Investors Service también mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody.com, bajo el capítulo de "Investor Relations - Corporate Governance - Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado - Gestión Corporativa - Documentos constitutivos - Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJKK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJKK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJKK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJKK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificadas por MJKK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación crediticia, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación crediticia por unos honorarios que oscilan entre los JPY100.000 y los JPY500.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJKK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.