

**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





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)

Activos	Nota	2022	2021
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:			
Cientes		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>440,374,711</u>	<u>426,938,021</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	Acciones comunes Tipo A	Acciones comunes Tipo B	Atribuible a los propietarios del Grupo			Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total	Participación no controladora	Total del patrimonio
			Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas por subsidiaria	Reserva de valor razonable					
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	(1,264,207)		(1,264,207)	0	(1,264,207)
Compra de acciones para tesorería		0	(2,354,884)	0	0	0	0	(2,354,884)	0	(2,354,884)
Venta de acciones en tesorería		0	13,898	0	0	0	0	13,898	0	13,898
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	(1,795)	(1,795)	0	(1,795)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		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	(5,196,172)	0	(5,196,172)	0	(5,196,172)
Compra de acciones para tesorería		0	(1,077,640)	0	0	0	0	(1,077,640)	0	(1,077,640)
Venta de acciones en tesorería		0	1,517	0	0	0	0	1,517	0	1,517
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	(10,773)	(10,773)	0	(10,773)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		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.

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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 si 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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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 desmantelar 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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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:</u> Banco General, S. A.	<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>26,520,121</u>	<u>4,405,746</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.	4,875,862	0	0	0	4,875,862
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 Finacial 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	<u>(542,816)</u>	<u>(330,502)</u>
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	<u>24,955</u>	<u>(275,605)</u>
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 en un año	2022 Vencimiento en más de un año	Total	Vencimiento en un año	2021 Vencimiento en más de un año	Total
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:

	Préstamos y valores comerciales	Bonos por pagar	Pasivos por arrendamientos
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>

	Préstamos y Valores comerciales	Bonos por pagar	Pasivos por arrendamientos
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>87,000,000</u>	<u>10,910,984</u> <u>52,516,800</u>	<u>10,099,551</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 sobrepagos 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, parágrafo 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 parágrafo 2 del Artículo 706, parágrafo 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):

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	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	<u>1,001,309</u>	<u>449,356</u>
	<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

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

(27) Valor razonable de los instrumentos financieros

A continuación, se muestran los importes en libros y se revelan los valores razonables de los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye, ni revela información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación de su valor razonable.

	Valor en Libros <u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	2022 Valor razonable		<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Depósitos a plazo fijo, incluyendo equivalentes de efectivo	26,520,121	0	26,411,166	0	26,411,166
Activos financieros medidos al valor razonable					
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	81,081,006	0	74,999,610	6,081,396	81,081,006
Inversiones a valor a razonable con cambios en resultados	<u>150,643</u>	<u>0</u>	<u>84,131</u>	<u>66,512</u>	<u>150,643</u>
	<u>107,751,770</u>	<u>0</u>	<u>101,494,907</u>	<u>6,147,908</u>	<u>107,642,815</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>98,026,315</u>	<u>0</u>	<u>73,391,123</u>	<u>23,450,823</u>	<u>96,841,946</u>

	Valor en Libros <u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	2021 Valor razonable		<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Depósitos a plazo fijo, incluyendo equivalentes de efectivo	32,221,996	0	32,315,605	0	32,315,605
Activos financieros medidos al valor razonable					
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	79,860,454	0	73,639,491	6,220,963	79,860,454
Inversiones a valor a razonable con cambios en resultados	<u>170,423</u>	<u>0</u>	<u>91,382</u>	<u>79,041</u>	<u>170,423</u>
	<u>112,252,873</u>	<u>0</u>	<u>106,046,478</u>	<u>6,300,004</u>	<u>112,346,482</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>90,665,394</u>	<u>0</u>	<u>78,144,399</u>	<u>11,866,729</u>	<u>90,011,128</u>

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 clasifica 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 y 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>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</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>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</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 Subsidiaria	Delta Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coamco 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:																		
Cientes	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	(107,208,482)	107,208,482	22,373,179	39,953,330	28,299,096	1,302,779	721,818	1,237,200	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
	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
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,815,602)	0	(1,815,602)	0	(33,955)	(163,535)	0	(5,568)	0	0	(1,414,556)	0	0	(18,179)	0	0	(159,152)	(20,657)
Cuentas por cobrar, neto	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	3,829	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	81,231,649	(5,852,737)	87,084,386	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	1,833,226	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	(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

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 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 Subsidiaria	Delta Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.	
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total																
Préstamos y valores comerciales rotativos 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	1,241,184	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	4,882	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	224,028	390,985	9,564,766	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	
Dividendos 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	51,232	1,530,303	
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	318,849	0	318,849	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	384,948	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	396,186	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	125,462,183	(112,321,643)	237,783,826	9,689,584	133,594,494	6,322,096	184,945	1,576,482	1,855,791	314,718	24,183,216	135,952	532,834	25,685,538	232,116	398,436	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	(1,503,608)	0	(1,503,608)	0	(1,089,737)	(153,477)	0	(1,262)	(44)	(169)	(16,473)	(660)	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 Subsidiaria	Delta 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	604,562	0	0	4,128	0
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	604,562	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	1,980,957	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	59,581	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)	8,120,416	9,839,641	(1,496,468)	(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	788,135
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 Subsidiaria	Delta Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coamco, S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Contribuciones y distribuciones a los accionistas																		
<u>Acciones comunes Tipo A:</u>																		
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	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
Transfiere a interés minoritario	0	42,202	(42,202)	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	2,140,867
<u>Acciones comunes Tipo B:</u>																		
Saldo al final del año	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>Capital adicional pagado:</u>																		
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
<u>Acciones en tesorería:</u>																		
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
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
Venta de acciones	1,517	0	1,517	1,517	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
<u>Utilidades capitalizadas por subsidiarias:</u>																		
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
<u>Descuentos en venta de acciones:</u>																		
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
<u>Ganancia no realizada sobre inversiones:</u>																		
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
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
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
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)																		
Saldo al 1 de enero de 2022	222,502,047	(1,524,320)	224,026,367	40,319,469	156,074,980	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	-	(35,541)
Utilidad (pérdida) neta	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
Total de las utilidades integrales del período	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)	(212,673)	0	0	0	0	(136,537)	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
<u>Escisión en la inversión:</u>																		
Saldo al inicio y final de año	0	0	0	0	532,981	3,921,499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	753,371	(5,207,851)
<u>Impuesto complementario</u>																		
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	(67,857)	(163,189)
Aumento	(10,773)	0	(10,773)	0	0	0	0	0	0	(40)	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	(78,590)	(163,189)
Total del patrimonio atribuible a los propietarios	314,882,364	(5,913,413)	320,837,979	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)
Participación no controladora																		
<u>Acciones comunes:</u>																		
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	42,202
<u>Utilidades no distribuidas:</u>																		
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	35,541
Pérdida neta	(47,579)	0	(47,579)	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	(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	30,164
Saldo al 31 de diciembre de 2022	314,912,528	(5,913,413)	320,910,345	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.