

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2020

(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

	<u>Anexo</u>
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 Accionista
Unión Nacional de Empresas, S. A.

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 2020, 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 2020, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros 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 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 del inventario

Véanse las Notas 3 (j), 7 y 8 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los inventarios, que principalmente comprenden los terrenos, unidades de viviendas terminadas y costos de construcción en proceso del Grupo, por la suma de B/.106,921,444 son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto de realización de los inventarios se lleva a cabo en cada fecha de reporte, considerando el precio de venta estimado y los costos incurridos y por incurrir para la construcción utilizando como referencia el precio actual, así como el comportamiento del mercado inmobiliario durante la pandemia COVID-19.

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

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Comparamos el precio de venta estimado de viviendas vendidas en distintos proyectos y otras compañías de bienes raíces a nivel nacional con el precio de venta de viviendas.
- Comparamos el costo de las viviendas que se mantienen en el inventario, incluyendo el costo adicional estimado para terminar la venta con el precio de venta actual de viviendas vendidas en los distintos proyectos.
- Inspeccionamos los costos de construcción en proceso mediante muestras seleccionadas de costos de urbanización y costos de construcción y comprobantes de diario con la finalidad de determinar que se hayan asignado adecuadamente los costos a los proyectos específicos incurridos y por incurrir en las actividades de dicha construcción.

Reconocimiento de ingresos

Véanse las Notas 3 (i) y 23 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

El ingreso por ventas de bienes y servicios es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Podría existir un riesgo de que las ventas de bienes y servicios estén presentadas por montos superiores a los generados en las operaciones del Grupo durante el año 2020, conforme a los criterios contables para el reconocimiento de ingresos.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Efectuamos pruebas de controles relacionados con el ciclo de ventas y pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada de las ventas de bienes y servicios.
- Inspeccionamos los asientos de diario para detectar cualquier ajuste inusual hecho a las cuentas de ventas y evaluamos su aplicabilidad y exactitud.
- Verificamos que el ingreso por ventas fuese reconocido en el período contable correspondiente aplicando la prueba de corte al final 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, esta 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 2020 pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro correspondiente informe de auditoría. La información en el Informe Anual 2020, 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 2020 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 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 esta.

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 correspondientes salvaguardas.

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

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Pablo Ureña P.

KPMG

Panamá, República de Panamá
23 de abril de 2021

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Balboas)

Activos	Nota	2020	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6	9,380,071	12,461,420
Depósitos a plazo fijo	5, 6, 27	26,778,651	26,334,858
Cuentas por cobrar:			
Clientes	28	7,515,508	12,284,634
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.3,789,744 (2019: B/.4,303,250)	28	7,216,646	6,895,691
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.5,329,071 (2019: B/.5,375,509)	28	9,660,957	8,821,429
Alquileres	28	702,926	285,114
Otras partes relacionadas	5, 28	233,209	229,578
Varias	28	1,550,479	1,207,681
		<u>26,879,725</u>	<u>29,724,127</u>
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	28	<u>(1,769,643)</u>	<u>(1,570,077)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>25,110,082</u>	<u>28,154,050</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	37,027,425	29,490,602
Costos de construcción en proceso	7	65,720,553	81,895,330
Terrenos	16,17	4,173,466	4,573,607
Materiales, equipo y repuestos		2,271,992	3,819,002
Viveres, bebidas y suministros		206,646	280,527
Otros		330,671	379,781
Total de inventarios		<u>109,730,753</u>	<u>120,438,849</u>
Inversiones en acciones	5, 9, 27	76,245,316	95,817,211
Propiedades de inversión, neto	10	116,313,134	112,155,354
Equipos en arrendamiento, neto	11	1,802,517	947,481
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	12,17	41,627,334	44,242,324
Franquicias, neto de amortización acumulada	13	0	235,895
Activos por derecho de uso	14	5,884,357	6,895,096
Adelanto para compra de inversión		0	1,539,572
Otros activos	15	6,684,127	6,108,476
Total de activos		<u><u>419,556,342</u></u>	<u><u>455,330,586</u></u>

Las notas de la página 11 a la 59 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5, 16, 28	52,107,020	68,366,734
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	3,525,335	4,466,719
Otras		5,451,398	5,829,538
Total de cuentas por pagar	28	8,976,733	10,296,257
Gastos acumulados por pagar	28	2,632,677	3,482,618
Ingresos diferidos		135,396	138,102
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17, 28	213,035	180,928
Depósitos recibidos de clientes	8, 28	4,339,374	4,750,303
Pasivos por arrendamientos	19,28	7,499,451	9,294,608
Impuesto sobre la renta por pagar	22, 28	209,830	75,509
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17, 28	44,592,885	39,264,616
Menos costos de emisión		(125,968)	(96,095)
Bonos por pagar, neto		44,466,917	39,168,521
Total de pasivos		120,580,433	135,753,580
<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 5,138,572 en 2020 y 5,144,877 en 2019		12,814,874	12,814,874
Acciones comunes tipo "B", sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas y en circulación 480,000 en 2020 y 2019		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	(1,065,029)	(762,447)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Reserva de valor razonable		61,600,988	82,692,260
Utilidades no distribuidas		210,687,282	209,894,525
Total de patrimonio atribuible a los propietarios		298,898,166	319,499,263
Participación no controladora		77,743	77,743
Total del patrimonio		298,975,909	319,577,006
Compromisos y contingencias	25		
Total de pasivos y patrimonio		419,556,342	455,330,586

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 2020

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ventas de bienes y servicios	23, 24	62,880,719	130,301,604
Ingresos por alquiler		3,848,714	4,605,043
Intereses sobre préstamos		2,396,544	2,410,424
Total de ingresos		<u>69,125,977</u>	<u>137,317,071</u>
Costo de las ventas	23	45,327,116	87,984,725
Costo de alquiler		1,338,932	1,913,042
Costo por actividades de financiamiento		919,472	1,202,611
Total de costos		<u>47,585,520</u>	<u>91,100,378</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>21,540,457</u>	<u>46,216,693</u>
Otros ingresos operacionales		<u>148,019</u>	<u>812,924</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 20, 21	17,147,293	26,172,073
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	598,429	316,736
Resultados de las actividades de operación		<u>3,942,754</u>	<u>20,540,808</u>
Costos financieros, neto:			
Intereses sobre depósitos a plazo fijo		992,792	740,067
Intereses sobre financiamientos bancarios	5, 16	(1,090,600)	(751,995)
Intereses sobre bonos	17	(1,222,852)	(1,347,548)
Amortización de costos de emisión de bonos		(100,141)	(274,895)
Dividendos ganados	5	2,541,644	3,507,536
Total de costos financieros, neto		<u>1,120,843</u>	<u>1,873,165</u>
Participación en la pérdida en asociada, neta de impuesto sobre la renta	9	0	(722,261)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>5,063,597</u>	<u>21,691,712</u>
Impuesto sobre la renta	22	1,517,164	2,449,731
Utilidad neta del año		<u>3,546,433</u>	<u>19,241,981</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		(21,091,272)	3,847,031
Otros resultados integrales, neto de impuestos		<u>(21,091,272)</u>	<u>3,847,031</u>
Resultados integrales totales del año		<u>(17,544,839)</u>	<u>23,089,012</u>
Utilidad neta por acción	30	<u>0.63</u>	<u>3.42</u>

Las notas de la página 11 a la 59 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 2020

(Expresado en Balboas)

Nota	Atribuible a los propietarios del Grupo								
	Acciones comunes Tipo A	Acciones comunes Tipo B	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas por subsidiaria	Reserva de valor razonable	Utilidades no distribuidas	Total	Participación no controladora	Total del patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2019	12,814,874	14,172,858	(550,791)	687,193	85,998,859	194,087,737	307,210,730	77,743	307,288,473
Total resultado integral del año:									
Utilidad neta	0	0	0	0	0	19,241,981	19,241,981	0	19,241,981
Reclasifica ganancia integral a utilidades no distribuidas	0	0	0	0	(7,153,630)	7,153,630	0	0	0
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	3,847,031	0	3,847,031	0	3,847,031
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	(3,306,599)	26,395,611	23,089,012	0	23,089,012
Distribuciones a los accionistas									
Compra de acciones para tesorería	0	0	(352,880)	0	0	0	(352,880)	0	(352,880)
Dividendos declarados	29 0	0	0	0	0	(10,588,823)	(10,588,823)	0	(10,588,823)
Reclasifica acciones en fideicomiso	0	0	145,960	0	0	0	145,960	0	145,960
Acciones en fideicomiso devueltas a UNESA	0	0	(4,736)	0	0	0	(4,736)	0	(4,736)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	(211,656)	0	0	(10,588,823)	(10,800,479)	0	(10,800,479)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(762,447)</u>	<u>687,193</u>	<u>82,692,260</u>	<u>209,894,525</u>	<u>319,499,263</u>	<u>77,743</u>	<u>319,577,006</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	12,814,874	14,172,858	(762,447)	687,193	82,692,260	209,894,525	319,499,263	77,743	319,577,006
Total resultado integral del año:									
Utilidad neta	0	0	0	0	0	3,546,433	3,546,433	0	3,546,433
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	(21,091,272)	0	(21,091,272)	0	(21,091,272)
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	(21,091,272)	3,546,433	(17,544,839)	0	(17,544,839)
Distribuciones a los accionistas									
Dividendos declarados	29 0	0	0	0	0	(2,753,676)	(2,753,676)	0	(2,753,676)
Compra de acciones para tesorería	0	0	(325,034)	0	0	0	(325,034)	0	(325,034)
Venta de acciones en tesorería	0	0	22,452	0	0	0	22,452	0	22,452
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	(302,582)	0	0	(2,753,676)	(3,056,258)	0	(3,056,258)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(1,065,029)</u>	<u>687,193</u>	<u>61,600,988</u>	<u>210,687,282</u>	<u>298,898,166</u>	<u>77,743</u>	<u>298,975,909</u>

Las notas de la página 11 a la 59 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		3,546,433	19,241,981
Ajustes por:			
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	28	598,429	316,736
Provisión para obsolescencia de inventario		0	152,000
Depreciación	10,11,12	5,648,512	7,642,214
Amortización de franquicias	13	235,895	30,739
Amortización de costos de emisión de bonos		100,141	274,895
Amortización de activo de derecho de uso		441,183	611,618
Costos financieros, netos		1,320,660	1,359,476
Gasto de interés por arrendamiento		56,999	83,165
Dividendos ganados		(2,541,644)	(3,507,536)
Gasto de impuesto sobre la renta	22	1,517,164	2,449,731
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo		(3,062)	(73,812)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(29,586)	(304,546)
Ganancia en inversiones, neto		(43,164)	(19,068)
Participación en la pérdida en asociada, neta de impuesto sobre la renta		0	722,261
		<u>10,847,960</u>	<u>28,979,854</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, alquileres y varias		5,149,225	(498,972)
Préstamos personales e hipotecas		(1,160,483)	(2,069,235)
Inventarios		14,082,716	(14,107,983)
Otros activos y franquicias		435,088	(6,836,138)
Cuentas por pagar		(1,319,524)	1,793,858
Gastos e intereses acumulados por pagar		(775,577)	57,007
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(1,418,503)	6,860,725
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>25,840,902</u>	<u>14,179,116</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(1,502,560)	(2,340,365)
Intereses pagados		(5,608,298)	(5,942,667)
Flujos netos provistos por actividades de operación		<u>18,730,044</u>	<u>5,896,084</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Intereses recibidos		992,792	740,067
Dividendos recibidos		2,541,644	3,507,536
Aumento en depósitos a plazo fijo		(443,793)	(9,084,002)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(4,813,171)	(70,525)
Adquisición de equipo en arrendamiento	11	(1,332,441)	(320,071)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12	(1,903,982)	(2,254,807)
Adquisición de franquicia		0	(50,000)
Producto de la venta de equipo en arrendamiento		29,589	338,296
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		4,000	74,077
Producto de la venta de inversiones		79,887	15,427,260
Pagos por adquisición de inversiones		(1,556,100)	(4,875,862)
Cambios en cuentas por cobrar con otras partes relacionadas		(3,631)	(14,169)
Flujos netos (usados en) provisto por las actividades de inversión		<u>(6,405,206)</u>	<u>3,417,800</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiación			
Pagos de pasivos por arrendamientos		(488,122)	(657,374)
Producto de las obligaciones bancarias		44,313,549	76,127,342
Abonos a obligaciones bancarias		(61,373,611)	(59,835,453)
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo		16,508,000	2,000,000
Bonos redimidos		(11,179,731)	(11,968,765)
Pagos de costos por emisión de bonos		(130,014)	(216,228)
Compra de acciones para tesorería		(325,034)	(352,880)
Venta de acciones en tesorería		22,452	0
Dividendos pagados	29	(2,753,676)	(10,588,823)
Flujos netos usados en actividades de financiamiento		<u>(15,406,187)</u>	<u>(5,492,181)</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(3,081,349)</u>	<u>3,821,703</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>12,461,420</u>	<u>8,639,717</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>6</u>	<u>9,380,071</u>	<u>12,461,420</u>

Las notas de la página 11 a la 59 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 2020

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y Operaciones

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

Grupo de compañías subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen las siguientes subsidiarias operativas, incorporadas en la República de Panamá, poseídas en un 100% por Unión Nacional de Empresas, S. A., con excepción de la subsidiaria Caribbean Franchise Development Corp., la cual es poseída en aproximadamente un 99.9%.

- 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.
- Servicios Generales Sucasa, S. A.
- Rosa Panamá Caribe, S. A.
- Equipos Coamco, S. A.
- Caribbean Franchise Development Corp.
- 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.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 23 de abril de 2021.

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 5).

El ciclo de operación del Grupo se detalla a continuación:

<u>Segmento</u>	<u>Ciclo de operación</u>
Vivienda	12 meses
Restaurante	12 meses
Equipos	12 meses
Hoteles	12 meses
Locales comerciales	12 meses
Zona procesadora	12 meses
Financiera	12 meses
Otras operaciones	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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 8 – Costos de construcción en proceso
- Nota 9 – Inversiones en acciones
- Nota 28 (ii) – Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales

(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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

- Nota 10 – Propiedades de inversión.

(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 más importantes, cuyo detalle está disponible en las páginas siguientes:

- 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 del valor
- i. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
- j. Inventarios
- k. Bonos por pagar
- l. Provisiones
- m. Dividendos
- n. Gastos
- 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 Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(a) *Bases de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Participación no controladora

La participación no controladora se mide inicialmente por la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

(iii) Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones entre las compañías del Grupo, y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía grupales, son eliminados 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.

(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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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 únicamente 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 los activos financieros; 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.

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 otro resultado integral 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.

Notas a los estados financieros consolidados

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 interés 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 este se informa al personal clave de 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.

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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 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 liquidar 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, con valor nominal y con derecho a voto.

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

(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 y locales comerciales que se encuentran en construcción.

(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 reconocen 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
Mobiliarios y otros	5 y 10 años

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

(v) *Construcción en proceso*

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente con proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a las construcciones en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los inmuebles, mobiliario y equipo relacionadas.

(f) *Propiedades de inversión*

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

Las propiedades de inversión consisten en locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas. El Grupo utiliza el modelo de costo.

La pérdida o ganancia derivada de la disposición de propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre 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 es cargada a las operaciones en línea recta basada en la vida estimada del activo, la cual se ha establecido en 15 años a partir de su utilización.

(h) *Deterioro del valor*

(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 siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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 indebidos. 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 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.

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 esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. 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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos no financieros (distintos de propiedades de inversión e 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 en 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 sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes: * La firma del contrato de compra-venta. * Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda. * El pago del abono inicial * Recepción de la unidad de vivienda.
Venta de bienes y servicios de restaurantes y hoteles	Lo constituye el negocio de hotelería que operan 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 contra-prestación es probable, los costos asociados y el posible rendimiento de los bienes pueden estimarse con fiabilidad, la entidad 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 (Equipos, locales comerciales, y locales de zona procesadora)	Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana, y también lo constituye 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.

(j) Inventarios

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

Inventario

- Unidades de viviendas terminadas
- Costos de construcción en proceso
- Terrenos
- Materiales, equipos y repuestos
- Otros

Métodos

- Costos identificados de construcción y terrenos
- Costos identificados de construcción en proceso
- Costos de adquisición
- Costos, bajo primeras entradas, primeras salidas
- Costo promedio ponderado

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

(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*

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

(n) *Gastos*

(i) *Intereses por 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 patrimonio.

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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 (principalmente de la Compañía matriz), los gastos de oficina central, impuesto sobre la renta y los activos y pasivos.

(q) *Utilidad neta por acción*

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

(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.

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) *Equipos en arrendamiento operacional*

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 el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales 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.

Notas a los estados financieros consolidados

(t) *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 comienzo 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 comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al dismantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a partir de la fecha de comienzo 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 las propiedades y equipos. 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 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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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 comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

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.

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.

(u) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de los estados financieros consolidados.

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

– *Contratos Onerosos – Costo de cumplimiento de un contrato (Modificaciones ala NIC 37)*

– *Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2018-2020*

– *Propiedades, planta y equipo: Importes obtenidos con anterioridad al uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)*

– *Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3).*

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>2020</u>	<u>2019</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,380,071	12,461,420
Depósitos a plazo fijo	26,778,651	26,334,858
Cuentas por cobrar a clientes	7,515,508	12,284,634
Cuentas por cobrar hipotecas	444,669	558,432
Cuentas por cobrar personales	1,304,673	1,374,445
Cuentas por cobrar alquileres	702,926	285,114
Cuentas por cobrar a relacionadas	233,209	229,578
Cuentas por cobrar varias	1,550,479	1,207,681
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,769,643)	(1,570,077)
Unidades de viviendas terminadas	37,027,425	29,490,602
Costos de construcción en proceso	65,720,553	81,895,330
Terrenos	4,173,466	4,573,607
Materiales, equipo y respuesto	2,271,992	3,819,002
Inventario de víveres y bebidas	206,646	280,527
Otros inventarios	330,671	379,781
Activos por derecho de uso	604,083	588,957
Adelanto por compra de inversión	0	1,539,572
Otros activos	<u>1,100,980</u>	<u>1,404,895</u>
Total activos corrientes	<u>157,576,359</u>	<u>177,138,358</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar	30,001,712	47,764,712
Valores emitidos	7,942,940	11,154,239
Menos costos de emisión	(125,968)	(96,095)
Cuentas por pagar proveedores	3,525,335	4,466,719
Otras cuentas por pagar	5,451,398	5,829,538
Gastos acumulados por pagar	2,632,676	3,482,618
Ingresos diferidos	135,396	138,102
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	213,035	180,928
Depósitos recibidos de clientes	4,339,374	4,750,303
Pasivos por arrendamientos	1,341,911	2,074,527
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>209,830</u>	<u>75,509</u>
Total pasivos corrientes	<u>55,667,639</u>	<u>79,821,100</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>2020</u>	<u>2019</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar hipotecas	6,771,977	6,337,259
Cuentas por cobrar personales	8,356,284	7,446,984
Inversión en acciones	76,245,316	95,817,211
Propiedades de inversión, neto	116,313,134	112,155,354
Equipos en arrendamiento, neto	1,802,517	947,481
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	41,627,334	44,242,324
Franquicia, neto de amortización	0	235,895
Activos por derecho de uso	5,280,274	6,306,139
Otros activos	5,583,147	4,703,581
Total activos no corrientes	<u>261,979,983</u>	<u>278,192,228</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar	22,105,309	20,602,022
Valores emitidos	36,649,945	28,110,377
Pasivos por arrendamientos	6,157,540	7,220,081
Total pasivos no corrientes	<u>64,912,794</u>	<u>55,932,480</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>3,864,780</u>	<u>3,452,081</u>
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
Banco General, S. A.	<u>3,174,334</u>	<u>3,072,477</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Guayacanes, S. A.	231,307	227,676
Otras	<u>1,902</u>	<u>1,902</u>
	<u>233,209</u>	<u>229,578</u>
<u>Inversión en acciones:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>66,523,288</u>	<u>86,091,263</u>
<u>Préstamos por pagar:</u> Banco General, S. A.	<u>22,615,000</u>	<u>22,065,000</u>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,346,503</u>	<u>1,052,738</u>
<u>Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave</u>	<u>1,255,591</u>	<u>1,622,334</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>2,442,083</u>	<u>3,201,321</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>2020</u>	<u>2019</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	9,380,071	11,861,420
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>0</u>	<u>600,000</u>
	<u>9,380,071</u>	<u>12,461,420</u>

Al 31 de diciembre de 2020, 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>2020</u>	<u>2019</u>
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	Marzo - diciembre 2021 (2019: enero - diciembre 2020)	4% (2019: 2% - 4.44%)	2,121,900	6,011,032
Banco Aliado, S. A.	Mayo - diciembre 2021 (2019: abril - diciembre 2020)	2.75% - 4.38% (2019: 2.75% - 4.38%)	4,711,850	4,472,725
Banco Metrobank, S. A.	Junio - diciembre 2021 (2019: mayo - diciembre 2020)	4% (2019: 3.25% - 4.25%)	5,906,471	5,646,870
BanESCO, S. A.	Junio 2021 (2019: Junio 2020)	4.13% (2019: 4.13%)	562,048	539,756
Banistmo, S.A.	Febrero - noviembre 2021 (2019: febrero - octubre 2020)	3% - 3.25% (2019: 3.4%)	2,154,788	2,107,058
Banco General, S.A.	Enero - julio 2021 (2019: Enero - junio 2020)	2.88% - 3% (2019: 3.13% - 3.38%)	3,174,333	3,072,477
Banco de América Central-Panamá	Octubre 2021 (2019: octubre 2020)	3.35% (2019: 3.25%)	2,193,384	1,450,000
Multibank, S. A.	Diciembre 2021 (2019: Mayo - diciembre 2020)	3.90% (2019: 4.38%)	1,356,875	3,034,940
Banco Nacional de Panamá.	Agosto - noviembre 2021	1.75%	<u>4,597,002</u>	<u>0</u>
			<u>26,778,651</u>	<u>26,334,858</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>Proyectos</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ciudad del Lago	3,143,354	3,510,081
Lago Emperador	117,026	3,961,671
Mallorca Park	1,840,935	2,003,349
Calas de Mayorca	7,410,083	5,236,552
Colinas del lago	412,836	412,836
Mirador del Lago	138,420	301,187
Castilla Real	583,273	5,620,056
Altos de Santa Rita	760,959	760,959
Santa Sofía	5,604,114	15,830,394
Las Sábanas	22,626,591	21,475,375
Pradera Azul	862,277	1,370,707
Montebello	1,090,162	11,279,283
Puerto del Mar	2,045,786	1,783,995
Puerta de Galicia	3,595,228	688,614
Puerta de Capela	1,066,505	783,390
Puerta de Compostela	3,354,381	1,118,536
Puerta de Villalba	1,553,029	1,553,029
PH Vallejo	5,317,728	1,853,589
Palermo	971,589	107,329
Ciudad Bolívar	1,735,918	80,587
Otros proyectos	1,490,359	2,163,811
	<u>65,720,553</u>	<u>81,895,330</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.3,392,616 para el año 2020 (2019: B/.3,761,934). Los inventarios al estar en construcción ya cuentan con las reservas, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año 2021.

(8) Unidades de vivienda terminadas

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Mirador del Lago	1,584,954	2,554,984
Lago Emperador	10,659,179	7,767,240
Vistas del Lago	301,196	1,991,353
Verona	92,793	175,480
Verdemar	1,998,251	4,556,987
Santa Sofía	9,692,301	6,068,138
Montebello	7,261,865	3,199,740
Castilla 4	5,436,886	3,176,680
	<u>37,027,425</u>	<u>29,490,602</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,339,374 (2019: B/.4,750,303). 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 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>2020</u>	<u>2019</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	66,523,288	86,091,264
Corporación la Prensa, S. A.	259,218	259,218
BG Financial Group, Inc.	2,139,072	2,874,378
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	5,000
Grupo Melo, S. A.	274,120	411,180
Grupo APC	67,312	67,312
Panama Tourist Group, Inc.	8,498	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.	1,473,800	979,515
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>5,358,788</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>76,109,096</u>	<u>95,572,227</u>

- (ii) Inversiones en acciones a valor razonable con cambios en resultados
Las inversiones en acciones a valor razonable con cambios en resultados se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	48,351	120,394
Certificados de participación negociables	<u>87,869</u>	<u>124,590</u>
Total	<u>136,220</u>	<u>244,984</u>
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	76,109,096	95,572,227
Total de inversiones en acciones a valor razonable con cambios en resultados	<u>136,220</u>	<u>244,984</u>
	<u>76,245,316</u>	<u>95,817,211</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	2020			2019		
	Terrenos	Galeras y locales comerciales	Total	Terrenos	Galeras y locales comerciales	Total
Al inicio del año	78,604,018	39,574,508	118,178,526	79,195,333	39,503,983	118,699,316
Adiciones	4,219,171	594,000	4,813,171	0	70,525	70,525
Reclasificación	61,744	(44)	61,700	(591,315)	0	(591,315)
Al 31 de diciembre de 2020	<u>82,884,933</u>	<u>40,168,464</u>	<u>123,053,397</u>	<u>78,604,018</u>	<u>39,574,508</u>	<u>118,178,526</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	6,023,172	6,023,172	0	5,070,979	5,070,979
Gasto del año	0	717,091	717,091	0	947,768	947,768
Reclasificación	0	0	0	0	4,425	4,425
Al 31 de diciembre de 2020	<u>0</u>	<u>6,740,263</u>	<u>6,740,263</u>	<u>0</u>	<u>6,023,172</u>	<u>6,023,172</u>
Valor neto en libros	<u>82,884,933</u>	<u>33,428,201</u>	<u>116,313,134</u>	<u>78,604,018</u>	<u>33,551,336</u>	<u>112,155,354</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio.

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

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, personal técnico y evaluadores han determinado que, con base a los valores de mercado como referencia de dichos lotes y mejoras, al 31 de diciembre de 2020, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/.129,502,792 (2019: B/.134,722,075).

<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 ajustadas por riesgo.	<ul style="list-style-type: none"> Tasa de ocupación 2020 en 73.8% (2019: 77.5%) Tasa de descuento ajustadas por riesgo en 2020 de 11.06% (2019: 10.79%) 	<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)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Equipos en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	2020	2019
Costo		
Al inicio del año	12,900,350	14,142,487
Adiciones	1,332,441	320,071
Ventas y descartes	(167,850)	(1,868,936)
Reclasificación	0	306,728
Al final del año	<u>14,064,941</u>	<u>12,900,350</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	11,952,869	12,798,388
Gasto del año	477,402	989,668
Ventas y descartes	(167,847)	(1,835,187)
Al final del año	<u>12,262,424</u>	<u>11,952,869</u>
Saldo neto	<u>1,802,517</u>	<u>947,481</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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.

(12) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

	Terrenos	Edificios	Construcción en proceso	Equipos	Mobiliario y equipo de restaurante	Mobiliario y otros	Total
Costo							
Al 1 de enero de 2019	9,267,537	45,456,481	62,370	32,031,597	12,131,095	6,958,989	105,908,069
Adiciones	48,023	324,254	0	1,399,757	198,351	284,422	2,254,807
Ventas y descartes	0	(8,318)	0	(1,163,010)	(15,000)	(10,811)	(1,197,139)
Reclasificación	0	2,185	0	(88,120)	(3,277)	0	(89,212)
Al 31 de diciembre de 2019	<u>9,315,560</u>	<u>45,774,602</u>	<u>62,370</u>	<u>32,180,224</u>	<u>12,311,169</u>	<u>7,232,600</u>	<u>106,876,525</u>
Al 1 de enero de 2020	9,315,560	45,774,602	62,370	32,180,224	12,311,169	7,232,600	106,876,525
Adiciones	0	547,668	0	875,148	249,264	231,902	1,903,982
Ventas y descartes	0	0	0	(28,247)	(42,976)	(43,926)	(115,149)
Reclasificación	(61,741)	0	0	0	8,402	(10,676)	(64,015)
Al 31 de diciembre de 2020	<u>9,253,819</u>	<u>46,322,270</u>	<u>62,370</u>	<u>33,027,125</u>	<u>12,525,859</u>	<u>7,409,900</u>	<u>108,601,343</u>
Depreciación acumulada							
Al 1 de enero de 2019	0	15,419,128	0	27,141,458	9,738,305	5,921,597	58,220,488
Gasto del año	0	1,750,162	0	2,568,286	969,096	417,234	5,704,778
Ventas y descartes	0	(8,319)	0	(1,163,005)	(15,000)	(10,549)	(1,196,873)
Reclasificación	0	2,444	0	(88,203)	(1,567)	(6,866)	(94,192)
Al 31 de diciembre de 2019	<u>0</u>	<u>17,163,415</u>	<u>0</u>	<u>28,458,536</u>	<u>10,690,834</u>	<u>6,321,416</u>	<u>62,634,201</u>
Al 1 de enero de 2020	0	17,163,415	0	28,458,536	10,690,834	6,321,416	62,634,201
Gasto del año	0	1,742,521	0	1,743,370	613,734	354,394	4,454,019
Ventas y descartes	0	0	0	(27,648)	(34,235)	(52,328)	(114,211)
Al 31 de diciembre de 2020	<u>0</u>	<u>18,905,936</u>	<u>0</u>	<u>30,174,258</u>	<u>11,270,333</u>	<u>6,623,482</u>	<u>66,974,009</u>
Valor neto en libros							
Al 1 de enero de 2019	<u>9,267,537</u>	<u>30,037,353</u>	<u>62,370</u>	<u>4,890,139</u>	<u>2,392,790</u>	<u>1,037,392</u>	<u>47,687,581</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>9,315,560</u>	<u>28,611,187</u>	<u>62,370</u>	<u>3,721,688</u>	<u>1,620,335</u>	<u>911,184</u>	<u>44,242,324</u>
Al 1 de enero de 2020	<u>9,315,560</u>	<u>28,611,187</u>	<u>62,370</u>	<u>3,721,688</u>	<u>1,620,335</u>	<u>911,184</u>	<u>44,242,324</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>9,253,819</u>	<u>27,416,334</u>	<u>62,370</u>	<u>2,852,867</u>	<u>1,255,526</u>	<u>786,418</u>	<u>41,627,334</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2020, el gasto de depreciación por B/.4,454,019 (2019: B/.5,704,778), fue distribuido de la siguiente manera: B/.2,420,347 (2019: B/.3,547,702) a costos de construcción en proceso y B/.2,033,672 (2019: B/.2,157,076) a gastos de ventas, generales y administrativos. Véanse las garantías otorgadas en la nota 16.

(13) Franquicias, neto

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson Blue y Best Western. Se registró amortización durante el año por B/.235,895. Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

(14) Activos por derecho de uso

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Costos:		
Saldo al inicio del año	7,506,714	7,506,714
Cancelaciones	<u>(569,556)</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	6,937,158	7,506,714
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	611,618	0
Gasto del año	<u>441,183</u>	<u>611,618</u>
Saldo al final del año	<u>1,052,801</u>	<u>611,618</u>
Saldo neto	<u>5,884,357</u>	<u>6,895,096</u>

(15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuestos pagados por adelantado	2,566,175	1,688,101
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,100,980	1,404,895
Depósitos en garantía	315,237	327,401
Acciones en fideicomiso (nota 20)	138,185	138,185
Fondo de cesantía	<u>2,563,550</u>	<u>2,549,894</u>
	<u>6,684,127</u>	<u>6,108,476</u>

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(16) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	<u>Vencimiento de un año</u>	<u>2020 Vencimiento de más de un año</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento de un año</u>	<u>2019 Vencimiento de más de un año</u>	<u>Total</u>
Préstamos comerciales						
BAC International Bank, Inc.	1,400,000	0	1,400,000	5,700,000	0	5,700,000
Banco Nacional de Panamá	946,712	6,390,308	7,337,020	946,712	7,337,022	8,283,734
Banco General, S. A.	0	15,715,000	15,715,000	0	13,265,000	13,265,000
Metrobank, S. A.	700,000	0	700,000	0	0	0
Banistmo, S. A.	0	0	0	673,000	0	673,000
Total préstamos comerciales	<u>3,046,712</u>	<u>22,105,309</u>	<u>25,152,021</u>	<u>7,319,712</u>	<u>20,602,022</u>	<u>27,921,734</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	15,755,000	0	15,755,000	20,545,000	0	20,545,000
Banco Aliado, S. A.	1,700,000	0	1,700,000	2,200,000	0	2,200,000
Banesco	0	0	0	3,000,000	0	3,000,000
Banco General, S. A.	6,900,000	0	6,900,000	8,800,000	0	8,800,000
BAC International Bank, Inc.	2,600,000	0	2,600,000	3,000,000	0	3,000,000
Banistmo, S. A.	0	0	0	2,900,000	0	2,900,000
Total valores comerciales rotativos	<u>26,955,000</u>	<u>0</u>	<u>26,955,000</u>	<u>40,445,000</u>	<u>0</u>	<u>40,445,000</u>
	<u>30,001,712</u>	<u>22,105,309</u>	<u>52,107,020</u>	<u>47,764,712</u>	<u>20,602,022</u>	<u>68,366,734</u>

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de crédito hasta por B/.84,000,000 (2019: Igual) para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento leasing y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pago de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimiento en el año 2020 hasta 2028 (2019: 2019 Igual) e intereses anuales que fluctúan entre el 4% hasta 7.69%+F (2019: 4% hasta 6.12%+F).

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 3.25% hasta 5.5% (2019: 3.2% hasta 5.75%).

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	Préstamos y valores comerciales	Pasivos Bonos por pagar	Pasivos por arrendamientos
Saldo al 1 de enero de 2020	68,366,734	39,264,616	9,294,608
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(488,122)
Abonos a obligaciones bancarias	(60,573,263)	0	(448,209)
Producto de obligaciones bancarias	44,313,549	0	0
Emisión de bonos a largo plazo		16,508,000	0
Bonos redimidos y abonos		(11,179,731)	0
Otros cambios:			
Otros cargos	0	0	(858,826)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>52,107,020</u>	<u>44,592,885</u>	<u>7,499,451</u>

	Préstamos y obligaciones	Pasivos Bonos y obligaciones	Pasivos por arrendamientos
Saldo al 1 de enero de 2019	50,548,183	49,233,381	10,017,331
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(657,374)
Abonos a obligaciones bancarias	(58,277,408)	0	(1,558,045)
Producto de obligaciones bancarias	76,095,959	0	31,383
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	0	2,000,000	0
Bonos redimidos y abonos	0	(11,968,765)	0
Otros cambios:			
Otros cargos	0	0	1,461,313
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>68,366,734</u>	<u>39,264,616</u>	<u>9,294,608</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 derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2012, 2011, 2010, 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>2020</u>	<u>2019</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.	Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	23,558,985	15,122,413
<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.	Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	2,500,000	3,611,111
<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 (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	9,686,591	9,794,947
<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.	Libor a tres meses + 2.75%	12,000,000	8,847,309	10,736,145
		<u>87,000,000</u>	<u>44,592,885</u>	<u>39,264,616</u>
Desglose: Vencimientos a un año			7,942,940	11,154,239
Vencimientos a más de un año			<u>36,649,945</u>	<u>28,110,377</u>
			<u>44,592,885</u>	<u>39,264,616</u>

Durante el año 2020, se efectuó emisión de bonos por B/.16,508,000 (2019: B/.2,000,000) y la redención de bonos por de B/.11,179,731 (2019: B/.11,968,765).

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:

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2012

- (a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000). El valor nominal de esta emisión representa 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios 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 efectuada 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.
- (b) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (d) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consista en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2021 por la suma de B/.3,071,428 (2020: B/.5,071,429).

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 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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los 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., cuyo 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.
- (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 2021 por la suma de B/.1,111,111 (2020: Igual).

Emisión 2010

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada día de pago de interés. En caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa variable se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de 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 Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas 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 2021 por la suma de B/.2,069,786 (2020: B/.3,108,357).

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 2021 de B/.1,690,615 (2020: B/.1,863,342).

(18) Cuentas por pagar a proveedores

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Viviendas	2,896,607	3,270,302
Hotelería	115,823	290,225
Restaurantes	341,313	737,026
Alquileres	163,799	165,751
Financiera	<u>7,793</u>	<u>3,415</u>
	<u>3,525,335</u>	<u>4,466,719</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>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al inicio del año	9,294,608	10,017,331
Pagos	(1,308,118)	(722,723)
Cancelaciones	(527,828)	0
Ajustes al canon	<u>40,789</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>7,499,451</u>	<u>9,294,608</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4.25% y 6.75% (2019: igual). Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (2019: 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>2020</u>	<u>2019</u>
Equipo pesado	4,539,512	5,913,754
Equipo rodante	499,750	437,750
Equipos menores	<u>66,032</u>	<u>157,973</u>
	5,105,294	6,509,477
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(2,578,938)</u>	<u>(3,471,442)</u>
Saldo al final del año	<u>2,526,356</u>	<u>3,038,035</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>2020</u>	<u>2019</u>
Salarios	6,331,632	12,657,505
Décimo tercer mes	618,106	1,161,179
Vacaciones	617,666	1,251,948
Gastos de representación	591,433	620,298
Participación y otros incentivos	489,355	1,107,678
Comisiones	29,863	90,937
Seguro social	1,106,620	2,020,200
Prima de antigüedad	144,022	252,683
Seguro de vida y hospitalización	302,168	321,298
Otras	<u>1,984,926</u>	<u>1,378,852</u>
	<u>12,215,791</u>	<u>20,862,578</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantenía 754 empleados permanentes (2019: 1,137).

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,376,640 (2019: B/.1,643,074), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,563,550 (2019: B/.2,549,894) para estos propósitos.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el gasto de personal por B/.12,215,791 (2019: B/.20,862,578) fue distribuido de la siguiente manera: B/.6,266,264 (2019: B/.12,247,925) a costos de construcción y B/.5,949,527 (2019: B/.8,614,653) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Plan de Opción de Compra de Acciones

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo mantenía transferido a BG Trust, Inc. 9,775 de las acciones asignadas a los ejecutivos bajo el referido Plan y que se mantienen como acciones en fideicomiso por un valor de B/.138,185. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2020, las acciones en tesorería representan 43,812 acciones (2019: 37,507 acciones) por un valor de B/.1,065,029 (2019: B/.762,447).

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>2020</u>	<u>2019</u>
Gastos de personal (nota 20)	5,949,527	8,614,653
Depreciación (nota 10,11 y 12)	2,750,763	3,104,844
Publicidad y promociones	808,971	1,770,599
Servicios públicos	1,001,155	1,496,223
Reparaciones y mantenimiento	1,247,079	1,903,034
Gastos bancarios	190,820	334,554
Alquileres	104,489	171,866
Gastos legales y notariales	698,687	1,220,527
Impuestos	984,165	2,507,469
Seguridad	845,657	847,586
Seguros	176,567	175,363
Servicios profesionales	531,447	1,429,356
Gastos de oficina	69,420	156,651
Gastos de viaje y viáticos	105,203	320,218
Comisión de tarjetas	32,479	106,842
Cuotas y suscripciones	37,429	74,152
Donaciones	58,657	274,380
Atenciones y cortesías	66,545	82,280
Gastos de manejo	90,799	118,887
Decoraciones	22,470	84,567
Capacitación y entrenamiento	20,845	62,534
Combustible y lubricantes	43,055	108,098
Otras	<u>1,311,064</u>	<u>1,207,390</u>
	<u>17,147,293</u>	<u>26,172,073</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 2020.

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, modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto 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.

Mediante la Ley 28 de 8 de mayo de 2012, se establece el pago del impuesto sobre la renta basado en una tarifa del 25%. Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, basado en ciertos requerimientos.

Tal como se presenta en la nota 6 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2019, la Compañía no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, la Compañía no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente al período fiscal 2020.

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 2020 y 2019, 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.

Las subsidiarias Caribbean Franchise Development Corp., Constructora San Lorenzo, S. A. y Hoteles del Caribe, S. A., solicitaron 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 2020 y 2019 según el método tradicional. Todas las solicitudes de no aplicación del CAIR fueron aceptadas por la Dirección General de Ingresos mediante resoluciones aprobadas entre septiembre y octubre de 2020, y se concede autorización para determinar el impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional para el período 2019, 2020 y 2021.

La subsidiaria Equipo Coamco, S. A., mediante resolución TAT-RF-036 de 16 de julio de 2020, obtuvo la aprobación de la solicitud de no aplicación de CAIR para el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Equipo Coamco, S. A., estará realizando la solicitud de no aplicación de CAIR para el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>
Utilidad ante del impuesto sobre la renta		<u>5,063,597</u>		<u>21,691,712</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	1,265,899	25%	5,422,928
Incentivos fiscales, neto	(4%)	(201,806)	(1%)	(186,161)
Ingresos no gravables	(17%)	(888,832)	(17%)	(3,700,897)
Ganancia de capital	(16%)	(830,843)	(15%)	(3,219,696)
Pérdidas en asociadas	37%	1,914,748	4%	837,882
Ajuste de consolidación, neto	0%	(759)	15%	3,369,330
Gastos no deducibles y otros	<u>5%</u>	<u>258,757</u>	<u>0%</u>	<u>(73,655)</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>30%</u>	<u>1,517,164</u>	<u>11%</u>	<u>2,449,731</u>

Otros impuestos

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

(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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>	<u>Operaciones</u>
Viviendas	Lo constituye el desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social y la venta de inmuebles comerciales y la venta y alquiler de equipo de construcción.
Hoteles	Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.
Restaurante	Lo constituye el negocio de restaurantes que opera bajo la franquicia T.G.I.-Friday's.
Locales comerciales	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.
Financiera	Lo constituye el otorgamiento de préstamos de consumo, principalmente del sector privado, gubernamental y jubilados.
Otras operaciones	Se incluyen dentro de esta categoría los gastos e ingresos y otros ingresos relacionados a actividades secundarias que no representan componentes importantes dentro del giro de los negocios del Grupo.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Cifras en miles de Balboas)	Segmento sobre lo que debe informarse													
	VIVIENDAS		RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ventas de bienes y servicios	54,784	106,600	5,718	16,634	2,361	7,034	0	0	0	0	18	34	62,881	130,302
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	3,849	4,605	0	0	0	0	3,849	4,605
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	2,397	2,410	0	0	2,397	2,410
Total ingresos	54,784	106,600	5,718	16,634	2,361	7,034	3,849	4,605	2,397	2,410	18	34	69,126	137,317
Costos de las ventas	37,761	71,461	6,337	13,759	1,162	2,652	0	0	0	0	67	112	45,327	87,984
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	1,339	1,913	0	0	0	0	1,339	1,913
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	919	1,203	0	0	919	1,203
Total costos	37,761	71,461	6,337	13,759	1,162	2,652	1,339	1,913	919	1,203	67	112	47,586	91,100
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	17,023	35,139	(619)	2,875	1,199	4,382	2,510	2,692	1,477	1,207	(49)	(78)	21,540	46,217
% de costo sobre ventas	69%	67%	111%	83%	49%	38%	35%	42%	38%	50%	372%	329%	69%	66%
Otros ingresos (egresos) de operaciones:														
Otros ingresos operacionales	24	318	(1)	105	2	17	6	34	95	333	23	6	148	813
Total de otros ingresos	24	318	(1)	105	2	17	6	34	95	333	23	6	148	813
Gastos de ventas, generales y administrativos	6,752	11,315	1,607	1,825	4,608	6,889	413	484	847	703	58	101	14,285	21,317
Distribución de gastos corporativos	2,656	3,970	254	380	159	237	188	281	203	304	0	0	3,460	5,172
	9,408	15,285	1,861	2,205	4,767	7,126	601	765	1,050	1,007	58	101	17,745	26,489
Resultados de las actividades en operación	7,639	20,172	(2,481)	775	(3,567)	(2,727)	1,915	1,961	521	533	(84)	(173)	3,943	20,541
Costos financieros, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	236	209	134	124	0	0	184	141	288	266	151	0	993	740
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(672)	(484)	(172)	(191)	(1,164)	(1,041)	(305)	(383)	0	0	0	0	(2,314)	(2,099)
Amortización de costos de emisión de bonos	(96)	(271)	(4)	(1)	0	0		(3)	0	0	0	0	(100)	(275)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0		0	8	7	2,533	3,500	2,542	3,507
Total de costos financieros, neto	(532)	(546)	(43)	(68)	(1,164)	(1,041)	(121)	(245)	296	273	2,685	3,500	1,121	1,873
Participación en la utilidad en asociada, neta de impuesto sobre la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(722)	0	(722)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	7,107	19,626	(2,524)	707	(4,731)	(3,768)	1,794	1,716	817	806	2,601	2,605	5,064	21,692
Impuesto sobre la renta														
Corriente	1,167	2,047	0	90	0	0	181	244	169	69	0	0	1,517	2,450
Diferido	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1,167	2,047	0	90	0	0	181	244	169	69	0	0	1,517	2,450
Utilidad (pérdida) neta	5,940	17,579	(2,524)	617	(4,731)	(3,768)	1,613	1,472	649	737	2,601	2,605	3,546	19,242
Total activos	228,641	245,113	19,955	22,303	25,798	27,413	40,080	40,299	24,655	23,666	80,427	96,537	419,556	455,331
Total pasivos	77,709	93,593	7,344	8,177	28,298	25,408	5,224	6,486	1,990	2,076	15	14	120,580	135,754

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

Desagregación de ingresos de actividades ordinarios procedentes de contratos con clientes, los ingresos de actividades ordinarios procedentes de contratos con clientes se desagregan por principales productos y líneas de servicios:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Venta de viviendas	54,784,341	106,599,119
Restaurantes	5,717,653	16,634,077
Hoteles	2,360,804	7,034,263
Alquileres y zonas procesadoras	3,848,714	4,605,043
Financieros	2,396,544	2,410,424
Otras operaciones	17,921	34,145
	<u>69,125,977</u>	<u>137,317,071</u>

(25) Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantenía compromisos por cartas de crédito abiertas y no utilizadas por la suma de B/.284,441 (2019: B/.210,198).

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 Zona de Desarrollo Turístico de Interés Nacional", entre otras, el área de la Calzada de Amador. Los incentivos y beneficios incluyen las siguientes exoneraciones: por 20 años del pago del impuesto de inmuebles sobre el terreno que se utilice en la actividad turística, siempre que el derecho sea aplicable; por 15 años el pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística; por 20 años el pago del impuesto de importación, así como el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) que recaigan sobre los materiales, accesorios, mobiliarios, equipos y repuestos que se utilicen en el establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en cantidad y calidad suficientes.

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

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

2020					
	Valor en Libros	Nivel 1	Valor razonable		Total
	Total		Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Depósitos a plazo fijo	26,778,651		26,681,759	0	26,681,759
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	76,109,096	0	69,003,792	7,105,304	76,109,096
Inversiones a valor a razonable con cambios en resultados	136,220	0	48,351	87,869	136,220
	<u>103,023,967</u>	<u>0</u>	<u>95,733,902</u>	<u>7,193,173</u>	<u>102,927,075</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	96,699,906	0	71,574,748	22,473,669	94,048,417
	<u>96,699,906</u>	<u>0</u>	<u>71,574,748</u>	<u>22,473,669</u>	<u>94,048,417</u>
2019					
	Valor en Libros	Nivel 1	Valor razonable		Total
	Total		Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Depósitos a plazo fijo	26,334,858		27,030,797	0	27,030,797
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	95,572,227	0	89,444,133	6,128,094	95,572,227
Inversiones a valor a razonable con cambios en resultados	244,984	0	120,394	124,591	244,984
	<u>122,152,069</u>	<u>0</u>	<u>116,595,324</u>	<u>6,252,685</u>	<u>122,848,008</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	107,631,350	0	87,034,342	21,606,967	108,641,309
	<u>107,631,350</u>	<u>0</u>	<u>87,034,342</u>	<u>21,606,967</u>	<u>108,641,309</u>

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2020, se mantienen acciones por la suma de B/.272,716 (2019: B/.1,252,231) 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 haya ofrecido los términos y condiciones de pagos y entrega. El examen del Grupo incluye calificaciones externas, cuando estén disponibles, y en algunos casos, referencias bancarias. Se establecen límites de compras para cada cliente, lo que representa el importe máximo abierto sin necesidad de aprobación de la Junta de Directores; estos límites se revisan trimestralmente. Los clientes que no cumplan con la solvencia de referencia del Grupo pueden realizar transacciones con el Grupo sólo sobre una base de prepago.

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

Las ventas están sujetas a una cláusula de título de propiedad, de forma tal que en caso de impago el Grupo pueda tener un reclamo seguro. El Grupo no requiere garantías para las cuentas por cobrar comerciales ni otras 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. Los principales componentes de esta provisión es un componente específico de pérdida que se refiere a las exposiciones significativas de forma individual.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Clientes	7,515,508	12,284,634
Hipotecas	7,216,646	6,895,691
Préstamos personales	<u>9,660,957</u>	<u>8,821,429</u>
	24,393,111	28,001,754
Alquileres	702,926	285,114
Otras partes relacionadas	233,209	229,578
Varias	<u>1,550,479</u>	<u>1,207,681</u>
	<u>26,879,725</u>	<u>29,724,127</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>2020</u>	<u>2019</u>
Viviendas	6,684,235	11,796,541
Financiera	16,877,603	15,717,120
Hotelería	740,718	438,542
Otros	90,555	49,551
	<u>24,393,111</u>	<u>28,001,754</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas terminadas representan saldos provenientes de casas entregadas que cumplen con los requisitos establecidos en la Nota 24 (b), por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida 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>2020</u>	<u>2019</u>
No vencidas	22,103,918	25,275,195
Vencidas a 30 días	842,917	611,245
Vencidas a 60 días	125,760	268,422
Vencidas a más de 90 días	<u>1,320,516</u>	<u>1,846,892</u>
	24,393,111	28,001,754
Alquileres	702,926	285,114
Otras partes relacionadas	233,209	229,578
Varias	1,550,479	1,207,681
Menos pérdida crediticia esperada	<u>(1,769,643)</u>	<u>(1,570,077)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>25,110,082</u>	<u>28,154,050</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al inicio del año	1,570,077	1,674,424
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	598,429	316,736
Cargos contra la provisión	(398,863)	(421,600)
Ajustes	<u>0</u>	<u>517</u>
Saldo al final del año	<u>1,769,643</u>	<u>1,570,077</u>

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(iii) Riesgo de liquidez**

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

Administración del riesgo de liquidez

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

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2020</u>		<u>Más de un año</u>
			<u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	52,107,020	58,741,941	11,273,214	20,355,201	27,113,526
Bonos por pagar	44,592,885	59,932,468	5,278,893	5,175,354	49,478,221
Pasivos por arrendamientos	7,499,451	8,255,156	667,874	536,881	7,050,401
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>16,371,648</u>	<u>16,371,648</u>	<u>10,159,924</u>	<u>6,211,724</u>	<u>0</u>
	<u>120,571,004</u>	<u>143,301,213</u>	<u>27,379,905</u>	<u>32,279,160</u>	<u>83,642,148</u>

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2019</u>		<u>Más de un año</u>
			<u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	68,366,734	75,001,654	15,263,214	34,128,201	25,610,239
Bonos por pagar	39,264,616	51,263,450	5,687,511	7,588,390	37,987,549
Pasivos por arrendamientos	9,294,608	10,344,675	1,039,629	847,507	8,457,539
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>18,785,615</u>	<u>18,785,615</u>	<u>11,754,386</u>	<u>7,031,229</u>	<u>0</u>
	<u>135,711,573</u>	<u>155,395,394</u>	<u>33,744,740</u>	<u>49,595,327</u>	<u>72,055,327</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(iv) Riesgo de mercado

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

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas variables, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 16). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 15).

(29) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

Año terminado el 31 de diciembre:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
B/.0.49 por cada acción (2019: B/.1.88)	<u>2,753,676</u>	<u>10,588,823</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>2020</u>	<u>2019</u>
Utilidad neta	3,546,433	19,241,981
Acciones en circulación	<u>5,618,572</u>	<u>5,624,877</u>
Utilidad (pérdida) básica por acción	<u>0.63</u>	<u>3.42</u>

(31) Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o COVID-19

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus denominada COVID-19, la cual se ha extendido como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. Se reportaron casos de esa pandemia en Panamá y en marzo de 2020 se ordenó el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional. Esta situación afectó la actividad económica del Grupo y la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados.

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para el año 2021. Basados en el entorno económico al final del año 2020, estimamos los siguientes resultados para nuestras diferentes unidades de negocios al 31 de diciembre de 2021. Estas proyecciones las vamos actualizando trimestralmente en base a los resultados reales que se obtienen, los cuales durante este último año han sido afectados por las restricciones, cuarentenas, y cierres de empresas resultado de las medidas que se han estado implementando para controlar los contagios del COVID-19.

Los ingresos totales del Grupo para el año 2021 los estimamos en B/.112,806,355, superiores a los del año anterior que fueron de B/.69,125,977. La utilidad neta proyectada para el 2021 sería de B/.12,643,752, mayor a la de 2020 que ascendió a B/.3,546,433. Este incremento asume que durante el año 2021 se irán normalizando las diferentes actividades económicas del país.

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Balboas)

				Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A	Servicios Generales Sucasa S. A	Rosa Panamá Caribe S. A	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total														
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,380,071	0	9,380,071	214,771	6,418,798	960,772	0	0	12,592	0	601,689	0	33,832	0	0	828,741	308,876
Depósito a plazo fijo	26,778,651	0	26,778,651	26,778,651	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																	
Clientes	7,515,508	0	7,515,508	0	6,436,124	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	952,722	126,662
Hipotecas	7,216,646	0	7,216,646	0	0	0	0	0	0	0	7,216,646	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	9,660,957	0	9,660,957	0	0	0	0	0	0	0	9,660,957	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(85,110,783)	85,110,783	19,565,941	47,598,029	3,706,045	1,302,779	187,409	506,790	205,981	8,402,506	116,368	796	763,018	0	1,221,046	1,534,075
Alquileres	702,926	0	702,926	0	426	702,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partes relacionadas	233,209	0	233,209	1,902	231,257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Varias	1,550,479	(3,847,975)	5,398,454	4,486,348	739,900	1,856	14,245	16,321	1,792	1,387	96,102	0	273	0	0	12,260	27,970
	26,879,725	(88,958,758)	115,838,483	24,054,191	55,005,736	4,410,401	1,317,024	203,730	508,582	207,368	25,376,211	116,368	1,069	763,018	0	2,186,028	1,688,757
Menos provisión para posibles cuentas y préstamos incobrables	(1,769,643)	0	(1,769,643)	0	(36,392)	(15,109)	0	0	0	0	(1,330,331)	0	0	0	0	(386,098)	(1,713)
Total de cuentas por cobrar, neto	25,110,082	(88,958,758)	114,068,840	24,054,191	54,969,344	4,395,292	1,317,024	203,730	508,582	207,368	24,045,880	116,368	1,069	763,018	0	1,799,930	1,687,044
Inventarios:																	
Unidades de viviendas terminadas	37,027,425	0	37,027,425	0	37,027,425	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	65,720,553	0	65,720,553	0	64,626,765	1,093,788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	4,173,466	0	4,173,466	0	4,173,466	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Materiales, equipos y repuestos	2,271,992	0	2,271,992	0	735,372	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,536,620	0
Viveres, bebidas y suministros	206,646	0	206,646	0	59,703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	146,943
Otros	330,671	0	330,671	0	173,432	0	0	0	0	0	0	0	35,447	3,577	0	0	118,215
Total de inventarios	109,730,753	0	109,730,753	0	106,796,163	1,093,788	0	0	0	0	0	0	35,447	3,577	0	1,536,620	265,158
Inversiones en bonos y acciones	76,245,316	(5,777,737)	82,023,053	81,867,872	87,869	0	0	0	0	0	67,312	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	116,313,134	0	116,313,134	0	81,051,915	34,597,441	0	0	0	0	69,778	0	0	0	0	594,000	0
Equipos en arrendamiento, neto	1,802,517	0	1,802,517	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,802,517	0
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	41,627,334	(108,533)	41,735,867	0	24,386,243	235,426	0	0	0	0	140,187	0	12,946	0	0	1,791,794	15,169,271
Activos por derecho de uso	5,884,357	0	5,884,357	0	2,116,687	0	0	0	0	0	593,979	0	0	0	0	0	3,173,691
Otros activos	6,684,127	0	6,684,127	203,310	4,236,425	309,594	1,980	76,705	2,263	45,912	152,510	5,704	13,857	64	0	455,649	1,180,154
Total de activos	419,556,342	(94,845,028)	514,401,370	133,118,795	280,063,444	41,592,313	1,319,004	280,435	523,437	253,280	25,671,335	122,072	97,151	766,659	0	8,809,251	21,784,194

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

				Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A	Servicios Generales Sucasa S. A	Rosa Panama Caribe S. A	Equipos Coamco S. A	Caribbean Franchise Development Corp.
Pasivos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total														
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	52,107,021	0	52,107,021	0	52,107,021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																	
Proveedores	3,525,335	0	3,525,335	0	2,341,592	163,799	0	0	0	0	7,793	0	498	0	0	662,900	348,753
Compañías afiliadas	0	(85,048,758)	85,048,758	11,051,897	14,169,823	9,269,046	184,945	176,326	116,828	178,529	21,273,194	135,952	73,363	857,464	0	10,124,007	17,437,384
Otras	5,451,398	0	5,451,398	29,947	4,141,147	9,392	0	11,158	2,602	4,967	1,057,308	0	3,157	0	0	5,410	186,310
Total de cuentas por pagar	8,976,733	(85,048,758)	94,025,491	11,081,844	20,652,562	9,442,237	184,945	187,484	119,430	183,496	22,338,295	135,952	77,018	857,464	0	10,792,317	17,972,447
Gastos acumulados por pagar	2,632,676	0	2,632,676	0	1,309,072	57,253	0	110,124	25,829	78,737	159,364	0	11,591	0	0	213,776	666,930
Ingresos diferidos	135,396	0	135,396	0	63,976	0	0	104	0	0	49,967	0	0	0	0	21,349	0
Dividendos por pagar	0	(3,910,001)	3,910,001	0	1,815,467	131,789	0	0	0	87	481,199	0	0	0	0	51,232	1,430,227
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	213,035	0	213,035	0	205,994	4,753	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,288	0
Depósitos recibidos de clientes	4,339,374	0	4,339,374	0	4,016,698	136,739	0	0	0	0	2,338	0	0	0	0	134,499	49,100
Pasivos por arrendamientos	7,499,451	0	7,499,451	0	3,603,230	0	0	0	0	0	604,179	0	0	0	0	61,928	3,230,114
Impuesto sobre la renta por pagar	209,830	0	209,830	0	0	100,532	0	0	0	0	109,298	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar, neto	44,466,917	0	44,466,917	0	44,466,917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de pasivos	120,580,433	(88,958,759)	209,539,192	11,081,844	128,240,937	9,873,303	184,945	297,712	145,259	262,320	23,744,640	135,952	88,609	857,464	0	11,277,389	23,348,818
Patrimonio																	
Acciones comunes tipo "A"	12,814,874	(5,146,970)	17,961,844	12,471,045	911,818	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	2,183,069
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
Acciones en tesorería, al costo	(1,065,029)	0	(1,065,029)	(1,065,029)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades capitalizadas por subsidiaria	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones	61,600,988	0	61,600,988	61,567,872	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	210,687,282	(1,548,248)	212,235,530	34,899,830	150,945,077	31,708,910	952,103	(17,277)	328,178	(19,040)	959,723	(23,880)	(1,191,458)	(90,805)	0	(2,468,138)	(3,747,693)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios	298,898,166	(5,964,012)	304,862,178	122,036,951	151,822,507	31,719,010	1,134,059	(17,277)	378,178	(9,040)	1,926,695	(13,880)	8,542	(90,805)	0	(2,468,138)	(1,564,624)
Participación no controladora:																	
Acciones comunes	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de patrimonio	298,975,909	(5,886,269)	304,862,178	122,036,951	151,822,507	31,719,010	1,134,059	(17,277)	378,178	(9,040)	1,926,695	(13,880)	8,542	(90,805)	0	(2,468,138)	(1,564,624)
Total de pasivos y patrimonio	419,556,342	(94,845,028)	514,401,370	133,118,795	280,063,444	41,592,313	1,319,004	280,435	523,437	253,280	25,671,335	122,072	97,151	766,659	0	8,809,251	21,784,194

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Anexo de consolidación - información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A	Servicios Generales Sucasa S. A	Rosa Panama Caribe S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Ventas de bienes y servicios	62,880,719	(2,759,287)	65,640,006	0	54,707,116	0	0	1,373,345	320,836	626,706	0	0	33,812	0	0	2,500,601	6,077,590
Ingresos por alquiler	3,848,714	0	3,848,714	0	273,030	3,574,196	0	0	0	0	1,488	0	0	0	0	0	0
Intereses sobre préstamos	2,396,544	0	2,396,544	0	0	0	0	0	0	0	2,396,544	0	0	0	0	0	0
Total ingresos	69,125,977	(2,759,287)	71,885,264	0	54,980,146	3,574,196	0	1,373,345	320,836	626,706	2,398,032	0	33,812	0	0	2,500,601	6,077,590
Costo de las ventas	45,327,116	(2,578,395)	47,905,511	0	37,662,883	0	0	1,190,226	321,927	627,842	0	0	82,839	0	0	1,563,868	6,455,926
Costos de alquiler	1,338,932	0	1,338,932	0	0	1,338,932	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	919,472	0	919,472	0	0	0	0	0	0	0	919,472	0	0	0	0	0	0
Total costos	47,585,520	(2,578,395)	50,163,915	0	37,662,883	1,338,932	0	1,190,226	321,927	627,842	919,472	0	82,839	0	0	1,563,868	6,455,926
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	21,540,457	(180,892)	21,721,349	0	17,317,263	2,235,264	0	183,119	(1,091)	(1,136)	1,478,560	0	(49,027)	0	0	936,733	(378,336)
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																	
Ingresos de compañías afiliadas	0	(610,146)	610,146	0	610,146	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos operacionales	148,019	0	148,019	23,340	95,310	4,780	0	50	0	(12)	95,730	0	0	0	2,703	(68,762)	(5,120)
Total de otros ingresos	148,019	(610,146)	758,165	23,340	705,456	4,780	0	50	0	(12)	95,730	0	0	0	2,703	(68,762)	(5,120)
Gastos de ventas, generales y administrativos	17,745,722	(42,307)	17,788,029	50,542	12,570,559	418,262	0	184,333	0	0	1,248,892	0	58,353	0	0	978,799	2,278,289
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egresos de compañías afiliadas	0	(772,659)	772,659	0	167,393	150,000	0	0	0	0	150,000	0	0	0	0	0	305,266
Resultados de las actividades de operación	3,942,754	23,928	3,918,826	(27,202)	5,284,767	1,671,782	0	(1,164)	(1,091)	(1,148)	175,398	0	(107,380)	0	2,703	(110,828)	(2,967,011)
Costos financieros, neto:																	
Intereses sobre depósitos a plazo fijo	992,792	0	992,792	992,792	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses sobre financiamientos bancarios	(1,090,600)	0	(1,090,600)	0	(796,270)	0	0	0	0	0	(335)	0	0	0	0	(258,667)	(35,328)
Intereses sobre bonos	(1,222,852)	0	(1,222,852)	0	(746,250)	(304,806)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(34,805)	(136,991)
Amortización de costos de emisión de bonos	(100,141)	0	(100,141)	0	(95,757)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(4,384)
Dividendos ganados	2,541,644	(20,892)	2,562,536	2,554,261	0	0	0	0	0	0	8,275	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	1,120,843	(20,892)	1,141,735	3,547,053	(1,638,277)	(304,806)	0	0	0	0	7,940	0	0	0	0	(293,472)	(176,703)
Participación en la utilidad (pérdida) en asociada, neta de impuesto sobre la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	5,063,597	3,036	5,060,561	3,519,851	3,646,490	1,366,976	0	(1,164)	(1,091)	(1,148)	183,338	0	(107,380)	0	2,703	(404,300)	(3,143,714)
Impuesto sobre la renta estimado	1,517,164	0	1,517,164	0	1,162,992	181,111	0	0	0	0	168,907	0	0	0	0	4,154	0
Impuesto sobre la renta diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1,517,164	0	1,517,164	0	1,162,992	181,111	0	0	0	0	168,907	0	0	0	0	4,154	0
Utilidad (pérdida) neta	3,546,433	3,036	3,543,397	3,519,851	2,483,498	1,185,865	0	(1,164)	(1,091)	(1,148)	14,431	0	(107,380)	0	2,703	(408,454)	(3,143,714)
Utilidad (pérdida) atribuible a:																	
Propietarios del Grupo	3,546,433	3,036	3,543,397	3,519,851	2,483,498	1,185,865	0	(1,164)	(1,091)	(1,148)	14,431	0	(107,380)	0	2,703	(408,454)	(3,143,714)
Participación no controladora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de utilidad (pérdida)	3,546,433	3,036	3,543,397	3,519,851	2,483,498	1,185,865	0	(1,164)	(1,091)	(1,148)	14,431	0	(107,380)	0	2,703	(408,454)	(3,143,714)

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 2020

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Servicios Generales Sucasa, S. A.	Rosa Panamá Caribe, S. A.	Equipos Coamco, S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Contribuciones y distribuciones a los accionistas																	
<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	2,183,069
<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
<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
<u>Acciones en tesorería:</u>																	
Saldo al inicio	(762,447)	0	(762,447)	(762,447)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra de acciones	(325,034)	0	(325,034)	(325,034)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de acciones	22,452	0	22,452	22,452	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	(1,065,029)	0	(1,065,029)	(1,065,029)	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
<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
<u>Ganancia no realizada sobre inversiones:</u>																	
Saldo al inicio	82,692,260	0	82,692,260	82,659,144	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0
Valuación de inversiones en acciones	(21,091,272)	0	(21,091,272)	(21,091,272)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	61,600,988	0	61,600,988	61,567,872	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)																	
Saldo al 1 de enero de 2020	209,894,525	(1,572,176)	211,466,701	34,154,547	147,928,598	26,601,546	952,103	(16,113)	329,269	(17,892)	945,292	(23,880)	(1,084,078)	(90,805)	(2,703)	(2,813,055)	4,603,872
Utilidad (pérdida) neta	3,546,433	3,036	3,543,397	3,519,851	2,483,498	1,185,865	0	(1,164)	(1,091)	(1,148)	14,431	0	(107,380)	0	2,703	(408,454)	(3,143,714)
Total de las utilidades integrales del período	213,440,958	(1,569,140)	215,010,098	37,674,398	150,412,096	27,787,411	952,103	(17,277)	328,178	(19,040)	959,723	(23,880)	(1,191,458)	(90,805)	0	(3,221,509)	1,460,158
Dividendos declarados	(2,753,676)	20,892	(2,774,568)	(2,774,568)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	210,687,282	(1,548,248)	212,235,530	34,899,830	150,412,096	27,787,411	952,103	(17,277)	328,178	(19,040)	959,723	(23,880)	(1,191,458)	(90,805)	0	(3,221,509)	1,460,158
<u>Escisión en la inversión:</u>																	
Saldo al inicio y final del año	0	0	0	0	532,981	3,921,499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	753,371	(5,207,851)
Total del patrimonio atribuible a los propietarios	298,898,166	(5,964,012)	304,862,178	122,036,951	151,822,507	31,719,010	1,134,059	(17,277)	378,178	(9,040)	1,926,695	(13,880)	8,542	(90,805)	0	(2,468,138)	(1,564,624)
Participación no controladora																	
<u>Acciones comunes:</u>																	
Saldo al inicio y final del año	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas:																	
Saldo al 1 de enero de 2020	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas al final del año	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación no controladora al final del año	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2020	298,975,909	(5,886,269)	304,862,178	122,036,951	151,822,507	31,719,010	1,134,059	(17,277)	378,178	(9,040)	1,926,695	(13,880)	8,542	(90,805)	0	(2,468,138)	(1,564,624)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.