



UNESA[®]
Unión Nacional de Empresas, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de diciembre de 2021

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

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

NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono: 302-5466, Fax: 263-6547.

CONTACTO DEL EMISOR: Lic. Víctor Espinosa

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

DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: vespinos@unesa.com

WEB SITE: www.unesa.com

I PARTE

Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) es una sociedad tenedora (holding) de un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. La actividad con mayores ingresos históricos que realiza el grupo es la construcción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad a nivel de ingresos es la de restaurantes, correspondiente a la operación de siete restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's en la ciudad de Panamá, y otro en la ciudad de David. La tercera actividad en ingresos es la de Hoteles, con la operación de tres hoteles, uno ubicado en el sector de Amador; otro ubicado en El Dorado, de la ciudad de Panamá; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro.

UNESA también se dedica al otorgamiento de préstamos personales, hipotecarios y comerciales a través de la Central de Préstamos INCASA; promueve el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación en el sector de Ojo de Agua (PANEXPORT); construye Centros Comerciales para alquilar; y vende y alquila equipo de construcción (COAMCO).

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2021, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 2.79 (Activo Circulante/ Pasivo Circulante), inferior al 2.83 que teníamos al 30 de septiembre de 2021. El índice de liquidez se mantuvo estable y muy positivo, reflejando la amplia capacidad de la empresa para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo. Cabe destacar que la relación favorable se da en momentos en que las actividades económicas del país se han visto muy afectadas por las medidas de cuarentena sanitaria ordenadas por el Gobierno Nacional para proteger a la población del contagio del virus COVID-19.

Al 31 de diciembre de 2021 el total del Activo Circulante era de B/.153,753,185. Estos se afectan principalmente por el Efectivo, los Depósitos a Plazo Fijo, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo y los Depósitos a Plazo Fijo sumaron B/.44,490,674, reflejando un aumento de B/.3,120,453 (7.54%) al compararlo con el cierre del 30 de septiembre de 2021, que corresponde principalmente al aumento en las ventas y utilidades retenidas durante el trimestre.

El valor de las unidades terminadas y construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2021 era de B/.89,265,797, comparado con el del 30 de septiembre de 2021 que ascendía a B/.95,335,132, lo cual representó una disminución de B/.6,069,335 (-6.37%). Esta disminución corresponde a las viviendas que se han terminado de construir y que se entregaron a los clientes durante el trimestre, destacando el proyecto de Sabana Tower como el de mayor relevancia.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de diciembre de 2021 sumaban B/.7,770,372 y correspondían, en su gran mayoría, a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Comparado al 30 de septiembre de 2021 el monto por cobrar refleja un aumento de B/.2,022,223 (35.18%) que resulta del incremento en las entregas de viviendas y que están en proceso de cobro. Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total del Pasivo Corriente al 31 de diciembre de 2021 era de B/.55,045,678, lo cual representó un leve aumento de B/.325,088 (0.59%) comparado al del 30 de septiembre de 2021. Este aumento corresponde, principalmente a la acumulación de terrenos por pagar y cuentas por pagar a proveedores.

Al 31 de diciembre de 2021 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.34,650,188, representando una disminución de B/.2,080,572 (-5.66%) comparado al 30 de septiembre de 2021.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de diciembre de 2021 ascendió a la suma de B/.3,740,996, reflejando un aumento de B/.358,423 (10.60%) comparado con el saldo al 30 de septiembre de 2021. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y

condiciones pactados, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2021 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.310,313,833, reflejando un aumento de B/.5,401,644 (1.77%) comparado con lo reportado al 30 de septiembre de 2021. Las utilidades retenidas durante el cuarto trimestre de 2021 reflejaron un aumento de B/.4,540,961, resultado de las ganancias del periodo. Durante el cuarto trimestre de 2021 no se pagó dividendos.

El valor total de los activos al 31 de diciembre de 2021 era de B/.426,938,021, representando un leve aumento de B/.2,500,571 (0.59%), comparado con los que reflejamos al 30 de septiembre de 2021. Este aumento durante el cuarto trimestre de 2021 se debe principalmente a la acumulación de terrenos para desarrollo futuro y de las cuentas por cobrar a clientes.

Al 31 de diciembre de 2021, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.126,835,367, representado un aumento de B/.1,402,436 (1.12%), comparado al 30 de septiembre de 2021, que se explica principalmente por la compra de un terreno. Dentro de estas propiedades, tenemos un inventario de terrenos por valor de B/.94,121,106, lo que asegura la materia prima requerida para el desarrollo de los programas de viviendas a corto y mediano plazo.

El total de los pasivos sumó B/.116,624,188 representando una disminución de B/.2,901,073 (-2.43%) comparado con lo reportado al trimestre anterior. Como resultado de la mejora en los ingresos, se pudo disminuir los saldos de los préstamos y se realizaron los abonos acordados en las emisiones.

La razón deuda/patrimonio fue de 37.58%, una disminución de (-1.62%) en comparación con la que reflejamos al trimestre anterior, que era 39.20%. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de UNESA.

CAPITAL EN ACCIONES

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

Autorizadas: **6,000,000.**
Emitidas: **5,182,384.**
En Circulación: **5,070,519.**
En Tesorería: **113,131.**

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

Autorizadas: **3,000,000.**
Emitidas y en Circulación: **478,734.**

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

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

DG

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Durante el cuarto trimestre de 2021 se ha continuado con la estrategia de vacunación en la población, disminuyendo el agotamiento en el personal de salud y en los hospitales. Esto ha permitido que se flexibilicen las medidas de confinamiento para controlar el rebote de contagios del COVID-19, tales como toque de queda y cuarentena, y ha tenido resultados positivos en la economía, que se están reflejando en las actividades que realizamos.

Los ingresos totales para el cuarto trimestre de 2021 sumaron B/.32,827,987 lo cual representó un aumento de B/.2,430,567 (8.00%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento de 34.88% al compararlos con el cuarto trimestre de 2020. Durante el cuarto trimestre de 2021 se mantuvieron operando, total o parcialmente, todas nuestras unidades de negocios.

Durante el cuarto trimestre de 2021, las operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.4,540,961, reflejando un aumento de B/.2,521,860 (124.90%) en comparación al trimestre anterior y un aumento del 173.66% al compararlos con el cuarto trimestre de 2020. La unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por las de restaurantes, locales comerciales y financiamientos. La unidad de hoteles tuvo pérdidas durante el cuarto trimestre de 2021.

Durante el cuarto trimestre de 2021, las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 13.83%, comparado con el trimestre anterior que tuvo margen positivo de 6.64%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que varíen sus ingresos y sus costos operativos. Seguimos viendo presión en los costos operativos y sobre los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al cuarto trimestre de 2021 ascendieron a B/.26,273,401, reflejando un aumento de B/.2,067,892 (8.54%) al compararlas con las del trimestre anterior y un aumento del 26.11% al compararlos con el cuarto trimestre de 2020. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción en el país. Este ciclo puede variar en la medida que se atrase la construcción, y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos, planos, y actas requeridas por las instituciones públicas nacionales y municipales. La venta de viviendas representó 80.03% del total de los ingresos de UNESA, correspondientes al cuarto trimestre de 2021.

Al cierre de este trimestre la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.3,139,135, reflejando un aumento de B/.2,023,280 (181.32%) comparado con el trimestre anterior y un aumento del 7.08% al compararlos con el cuarto trimestre de 2020. La actividad tuvo un margen positivo de 11.95%, mientras que durante el trimestre anterior fue de 4.61%. Asimismo, la utilidad neta representó el 69.12% del total de las utilidades de UNESA. El margen de la unidad de vivienda ha venido reduciéndose los últimos años debido a la presión sobre los precios por la alta oferta de inventario inmobiliario y la desaceleración económica que se percibía desde antes de la pandemia, lo cual afectaba la capacidad de

26

compra de los clientes. Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos laborales a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y, durante los últimos trimestres, el aumento significativo en el costo de materiales de construcción. Estos elementos han confluído en la compresión de los márgenes de la unidad.

Durante 2020 se produjeron otros costos relacionados con las medidas sanitarias implementadas por el gobierno nacional con el fin de controlar los contagios del COVID-19, las cuales afectaron los márgenes de rentabilidad de la actividad. Durante el 2021 esta situación ha empezado a normalizarse. Sin embargo, sigue existiendo una presión en los costos operativos y precios de las viviendas y apartamentos que construimos.

RESTAURANTES:

Durante el cuarto trimestre de 2021, los ocho restaurantes de la franquicia TGI Friday's se mantuvieron abiertos al público. El total de mesas disponibles en los restaurantes para atender al público se mantuvo reducido a la mitad de su capacidad para cumplir con las medidas de distanciamiento entre las personas requeridas por el MINSA. Durante este trimestre, se levantó la medida de toque de queda en algunos distritos, incluyendo David.

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al cuarto trimestre de 2021, ascendieron a la suma de B/.3,617,551, reflejando un aumento de B/.250,338 (7.43%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento del 95.14% al compararlos con el cuarto trimestre de 2020. Los ingresos de los restaurantes representaron el 11.02% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de los restaurantes tuvo una ganancia neta de B/.389,429, reflejando un aumento del 3.74% al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/.375,373. Al compararla con el cuarto trimestre de 2020, la ganancia neta representó un aumento de B/.1,108,154.

HOTELES

Durante el cuarto trimestre de 2021, se mantuvieron operando totalmente el hotel ubicado en El Dorado, el de Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro y el hotel de Amador.

Nuestros hoteles cerraron el cuarto trimestre de 2021 con ingresos de B/.1,283,189 lo cual representó un aumento de B/.167,497 (15.01%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento del 498.26% en comparación al cuarto trimestre de 2020. Los ingresos de los hoteles representaron el 3.91% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (B/-.515,049), representando una disminución de (-8.99%) sobre la del trimestre anterior y una disminución de (-64.04%) al compararla con la del cuarto trimestre de 2020. Al finalizar el cuarto trimestre de 2021, las actividades turísticas se encontraban afectadas con los vuelos y la llegada de cruceros limitados por la implementación de restricciones a personas provenientes de países donde se han detectado casos de nuevas variantes del virus. Aunque las perspectivas del turismo a corto plazo no son alentadoras, se espera que, con la estrategia de vacunación, además de otros factores como la inauguración del nuevo centro de convenciones de Amador, incremente la actividad turística y estos contribuyan a la recuperación del sector.

FINANCIERA:

Durante el cuarto trimestre de 2021, se mantuvieron operando todas las sucursales de la Financiera Incasa. Como estrategia para el otorgamiento de los nuevos préstamos, nos estamos enfocando en los créditos a empleados del sector público y a jubilados. En el caso del sector privado, nos estamos concentrando en empleados de aquellas empresas que han resultado menos afectadas económicamente durante la crisis sanitaria, como son las relacionadas con la alimentación y la salud.

Los ingresos por intereses y comisiones, correspondientes al cuarto trimestre de 2021 fueron de B/.583,589, reflejando una leve disminución de B/.3,794 (-0.65%) comparados con los del trimestre anterior y un leve aumento del 0.37% al compararlos con el cuarto trimestre de 2020. Los ingresos por financiamientos representaron el 1.78% de los ingresos totales de UNESA.

El monto de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/.25,705,936, reflejando un leve aumento de B/.149,671 al compararla con la del trimestre anterior. Este aumento obedece a la colocación de nuevos préstamos, producto de la reactivación de los contratos laborales de los clientes. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones que se realizan. Al finalizar el cuarto trimestre de 2021, el 61.62% de la cartera neta correspondía a préstamos personales, y el 38.38% a créditos hipotecarios.

Resultado de las afectaciones que han tenido muchos de nuestros clientes en sus ingresos, debido a la difícil situación económica por la que están pasando, al 31 de diciembre de 2021 teníamos 33.68% clientes con los cuales hemos negociado la extensión del pago de sus mensualidades. Los préstamos con pagos extendidos representan saldos pendientes por valor de B/.8,657,842, equivalente al 33.68% de la cartera total. El 76% de estos clientes (342) con pagos extendidos han estado realizando abonos a sus préstamos, en la medida en que se han ido reincorporando a sus trabajos. El resto de la cartera refleja una morosidad de 4.53%. Nuestro objetivo es mantener el índice de morosidad por debajo de 5%, sin embargo, ese límite pudiese aumentar considerando las moratorias que se produzcan en los préstamos vigentes.

La actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/.213,242, lo cual representó un aumento de B/.30,183 (16.49%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior (B/.183,060) y un aumento de B/.332,323 en comparación al cuarto trimestre de 2020. Este aumento obedece principalmente a la recuperación gradual de la economía y a la reactivación de los contratos laborales.

LOCALES COMERCIALES:

Los ingresos de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galeras de la zona franca que opera bajo la marca Panexport, correspondientes al cuarto trimestre de 2021 sumaron B/.972,226, lo cual significó una disminución de B/.44,891 (-4.41%) en comparación con el trimestre anterior y un aumento del 14.85% al compararlos con el cuarto trimestre de 2020. Al cierre del trimestre, los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 2.96% del total de los ingresos de UNESA.

Desde la pandemia, varios de los clientes tuvieron que cerrar sus operaciones, resultado de las medidas de restricciones, confinamiento, y cuarentena que se fueron implementando para disminuir el contagio del COVID-19, situación que se ha venido recuperando este año. Para apoyar a nuestros clientes a que se

mantuvieran en sus locales, negociamos con algunos de ellos una reducción en sus cánones de arrendamiento, y con otros la extensión en las fechas para el pago de sus mensualidades atrasadas.

El monto de los alquileres que manteníamos en arreglo por moratoria ascendían a B/.84,485 lo cual representó una disminución de B/.37,299 (-30.63%). El monto de la cartera de cuentas por cobrar que manteníamos en moratoria representaba el 16.78% de la cartera total que era de B/.503,430. De manera conservadora, en los últimos trimestres se han incrementado las reservas para cuentas malas, considerando los altos niveles de moratoria que mantienen algunos clientes en el pago de sus mensualidades.

El área total de locales y galeras disponibles para alquilar al 31 de diciembre de 2021 era de 65,009 metros cuadrados, con una ocupación del 83.75%, reflejando un aumento de 2.71% al compararlo con la del trimestre anterior. En el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 84.67%, y en el caso de las galeras de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 83.75%.

Durante el cuarto trimestre de 2021 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/.360,632, lo cual representó un aumento de B/.21,271 (6.27%) al compararla con la del trimestre anterior y un aumento del 5.65% en comparación con el cuarto trimestre de 2020.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	dic-2021	sep-2021	jun-2021	mar-2021
Ventas de Viviendas (1)	26,273,401	24,205,506	21,894,212	18,475,401
Ventas de Restaurantes	3,617,551	3,367,212	3,021,610	1,638,949
Servicios de Hoteles	1,283,189	1,115,692	655,477	402,721
Alquiler de Locales Comerciales (2)	972,226	1,017,116	937,364	878,992
Intereses en Financiamientos	583,589	587,383	585,637	584,111
Otras operaciones	98,032	104,507	241,817	5,365
Total	32,827,987	30,397,416	27,336,117	21,985,539

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	dic-2021	sep-2021	jun-2021	mar-2021
Viviendas (1)	3,139,135	1,115,853	3,108,277	2,989,644
Restaurantes	389,429	375,373	229,193	(261,754)
Hoteles	(515,049)	(565,907)	(846,048)	(878,068)
Locales Comerciales (2)	360,632	339,361	385,581	262,084
Financiamientos	213,242	183,060	257,742	194,519
Otras operaciones	953,571	571,361	453,067	625,869
Total	4,540,961	2,019,101	3,587,811	2,932,294

(1) Se reflejan las actividades de ventas de viviendas y alquiler y ventas de equipos

(2) Se reflejan los resultados de los locales comerciales y las galeras de la Zona Procesadora)

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

En el 2020, el Producto Interno Bruto de Panamá (PIB) se redujo en (-17.9%), el peor retroceso de la economía en los últimos 20 años, ubicándose en los niveles que teníamos en 2015. Esta contracción fue el resultado de las medidas sanitarias, y de restricciones, implementadas por el Gobierno Nacional a partir del mes de marzo de 2020, cuando se detectó el primer infectado del COVID-19 en el país. Las actividades económicas que resultaron mayormente afectadas durante 2020 fueron los hoteles y restaurantes que se contrajeron en (-55.85%); la construcción se redujo en (-51.9%); las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler bajaron en (-30.8%); las industrias manufactureras en (-22.2%); el comercio al por mayor y al por menor disminuyó en (-19.4%); y el transporte, almacenamiento y comunicaciones bajó en (-6.2%).

En la medida que se fueron flexibilizando las restricciones sanitarias la economía empezó a recuperarse gradualmente, esperándose que esta tendencia continúe durante 2022. Según Fitch, durante el 2021, se espera un crecimiento del PIB del 15%, superando las proyecciones anteriores de 12%, lo que evidencia la dinamización de la economía. También estiman que el PIB crecerá en 7% en 2022, y 5% en el 2023. Según el Fondo Monetario Internacional (FMI), la tasa de desempleo, que era de 18.5% a finales del 2020, se reducirá a 10.1% para 2021, y se ubicará en el 9.1% en 2022.

En 2020, el número de pasajeros que llegaron al aeropuerto de Tocumen se redujo en 72%. Se estima que en 2021 el número de viajeros que llegará al país todavía estará en un 60% por debajo de la cifra de 2019, (-30%) para 2022, y (-15%) para 2023. Según la Asociación Panameña de Hoteles, durante este trimestre menos del 75% de los hoteles estaban operando, manteniendo una ocupación promedio cercana al 37%. La caída en el número de visitantes a nuestro país está teniendo un impacto muy negativo en las operaciones de los hoteles y restaurantes. Además, en el caso de los restaurantes la clientela local se ha visto afectada por las limitaciones en el número de clientes que pueden ser atendidos presencialmente en sus establecimientos, y por el toque de queda que reduce el tiempo en que pueden atender clientes en horas de la noche.

La actividad de construcción de viviendas también enfrentó situaciones complicadas durante el 2021. Como resultado de la desaceleración en el crecimiento económico durante los últimos años, lo cual afecta la demanda, y por el alto nivel de construcciones que se desarrollaban desde 2016, se comenzó a reflejar en el mercado un exceso de viviendas que no pudieron ser colocadas, a pesar de que los promotores empezaron a dar descuentos en sus precios que llegaron hasta el 30% para finales del 2019. Según datos de Galería Inmobiliaria, a diciembre de 2021, el inventario de propiedades en venta, ya sea preventa, construcción o terminadas en la ciudad de Panamá ascendían a 22,497 unidades, una reducción del (-3%) en comparación con diciembre de 2020. De este total, el inventario de viviendas terminadas estaba en 5,096, lo que representa un 26% del total, el resto correspondiendo a unidades en preventa y construcción.

Al finalizar el año 2021, un número importante de los compradores locales de vivienda no cuentan con los recursos económicos, ni las facilidades de crédito requeridas, para financiar la compra de una vivienda. Y en el caso de la clientela extranjera, que era un factor importante en el mercado inmobiliario, esta se ha reducido al retornar muchos de ellos a sus países de origen a fin de enfrentar la crisis del coronavirus con sus familias.

76

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para 2022. Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar el cuarto trimestre de 2021, estimamos que los ingresos consolidados del grupo alcanzarán la suma de B/.121.2 millones, lo que representaría un aumento de 7.68% frente al año anterior, y una utilidad neta de B/.13.6 millones, lo que significaría un aumento de 3.75% frente al año anterior. Esta proyección se actualizará trimestralmente con base en los resultados reales que se obtengan.

II PARTE INFORMES FINANCIEROS

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

III PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

IV PARTE CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Se adjunta al presente informe los certificados de los fiduciarios que a continuación se detallan:

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

V PARTE DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 4 de marzo de 2022.


Lic. Diego Quijano Durán
Tesorero

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2021

(Estados Financieros no auditados)

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

de

SKM

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

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

Anexo

Anexo de consolidación – información sobre la situación financiera.....	1
Anexo de consolidación – información sobre los resultados.....	2

de


SKM

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos revisado los estados financieros interinos consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo") al 31 de diciembre de 2021, que comprenden el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.


Roberto Kao M.

C.P.A. 1550

06

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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	22,033,678	9,380,071
Depósitos a plazo fijo	5,6,27	22,456,996	26,778,651
Cuentas por cobrar:			
Clientes	28	7,770,372	7,515,508
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.2,668,515 (2020: B/.3,789,744)	28	6,627,305	7,216,646
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.5,795,226 (2020: B/.5,329,071)	28	10,640,158	9,660,957
Alquileres	28	537,849	702,926
Partes relacionadas	5,28	238,924	233,209
Varias	28	942,502	1,550,479
		26,757,110	26,879,725
Menos reserva para cuentas incobrables	28	(1,859,992)	(1,769,643)
Cuentas por cobrar, neto		24,897,118	25,110,082
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	37,281,584	37,027,425
Costos de construcción en proceso	7	51,984,213	65,720,553
Terrenos	16,17	5,616,000	4,173,466
Materiales, equipos y respuestos		2,814,525	2,271,992
Viveres y bebidas		233,513	206,646
Otros		340,373	330,671
Total de inventarios		98,270,208	109,730,753
Inversión en bonos y acciones	5,9,27	80,030,877	76,245,316
Propiedades de inversión, neto	10	126,835,367	116,313,134
Equipos en arrendamiento, neto	11	2,219,706	1,802,517
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	12,17	39,481,806	41,627,334
Activo por derecho de uso	14	5,322,305	5,884,357
Otros activos	15	5,389,960	5,193,087
Total de activos		426,938,021	418,065,302

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5,16,28	38,679,590	52,107,020
Terrenos por pagar		2,422,553	0
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	3,740,996	3,525,335
Otras		5,227,063	5,451,398
Total de cuentas por pagar	28	8,968,059	8,976,733
Gastos acumulados por pagar	28	3,009,656	2,632,677
Ingresos diferidos		179,180	135,396
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17,28	278,539	213,035
Depósitos de clientes	8,28	4,169,090	4,339,374
Pasivo por arrendamientos	19,28	6,390,702	7,499,451
Impuesto sobre la renta por pagar	22,28	147,392	209,830
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17,28	51,985,804	44,592,885
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		393,623	(125,968)
Bonos por pagar, neto		52,379,427	44,466,917
Total de pasivos		116,624,188	120,580,433
Patrimonio			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,070,519 en 2021 y 5,138,572 en 2020		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 478,734 en 2021 y 2020		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	(3,406,015)	(1,065,029)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Reserva de valor razonable		64,957,968	61,600,988
Utilidades no distribuidas		222,502,047	210,687,282
Impuesto complementario		(1,492,835)	(1,491,040)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios		310,236,090	297,407,126
Participación no controladora		77,743	77,743
Total de patrimonio		310,313,833	297,484,869
Compromisos y contingencias	25		
Total de los pasivos y patrimonios		426,938,021	418,065,302

DL

SPK

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

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en balboas)

	Nota	2021		2020	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	23,24	31,272,177	106,400,610	15,373,452	62,880,719
Ingresos por alquiler		972,226	3,805,706	893,223	3,848,714
Intereses sobre préstamos		583,590	2,340,608	599,998	2,396,544
Total de ingresos		32,827,993	112,546,924	16,866,673	69,125,977
Costo de las ventas	23	22,360,859	77,236,915	11,278,266	45,327,116
Costo de alquiler		384,670	1,439,576	330,881	1,338,932
Costos de actividades de financiamiento		239,858	953,342	238,725	919,472
Total de costos		22,985,387	79,629,833	11,847,872	47,585,520
Ganancia bruta en ventas		9,842,606	32,917,091	5,018,801	21,540,457
Otros ingresos operacionales		150,853	660,533	55,966	148,019
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,20,21	5,369,740	19,047,251	3,668,379	17,147,293
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	130,467	518,660	86,281	598,429
Resultados de las actividades de operación		4,493,252	14,011,713	1,320,107	3,942,754
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		251,604	1,019,779	241,948	992,792
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,16	(303,498)	(1,455,194)	(243,617)	(1,090,600)
Intereses pagados sobre bonos	17	(244,502)	(1,093,452)	(291,566)	(1,222,852)
Amortización de costos de emisión de bonos		(24,086)	(93,755)	(20,752)	(100,141)
Dividendos ganados	5	1,035,676	2,957,102	632,683	2,541,644
Total de costos financieros, neto		715,194	1,334,480	318,696	1,120,843
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		5,208,446	15,346,193	1,638,803	5,063,597
Impuesto sobre la renta estimado	22	667,485	2,267,221	472,389	1,517,164
Total de utilidades del periodo		4,540,961	13,078,972	1,166,414	3,546,433
Utilidad neta por acción	30	0.82	2.36	0.21	0.63

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en balboas)

<u>Atribuible a los propietarios del Grupo</u>										
<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes Tipo A</u>	<u>Acciones comunes Tipo B</u>	<u>Acciones en tesorería</u>	<u>Utilidades capitalizadas</u>	<u>Reserva de valor razonable</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total</u>	<u>Interés minoritario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	12,814,874	14,172,858	(762,447)	687,193	82,692,260	209,894,525	(682,747)	318,816,516	77,743	318,894,259
Utilidades integrales del año:										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	3,546,433	0	3,546,433	0	3,546,433
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	(21,091,272)	0	0	(21,091,272)	0	(21,091,272)
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	(21,091,272)	3,546,433	0	(17,544,839)	0	(17,544,839)
Distribuciones a los accionistas										
Dividendos declarados 29	0	0	0	0	0	(2,753,676)	0	(2,753,676)	0	(2,753,676)
Compra de acciones en tesorería	0	0	(325,034)	0	0	0	0	(325,034)	0	(325,034)
Venta de acciones en tesorería	0	0	22,452	0	0	0	0	22,452	0	22,452
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(808,293)	(808,293)	0	(808,293)
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	0	0	(302,582)	0	0	(2,753,676)	(808,293)	(3,864,551)	0	(3,864,551)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	12,814,874	14,172,858	(1,065,029)	687,193	61,600,988	210,687,282	(1,491,040)	297,407,126	77,743	297,484,869
Saldo al 1 de enero de 2021	12,814,874	14,172,858	(1,065,029)	687,193	61,600,988	210,687,282	(1,491,040)	297,407,126	77,743	297,484,869
Utilidades integrales del año:										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	13,078,972	0	13,078,972	0	13,078,972
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	3,356,980	0	0	3,356,980	0	3,356,980
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	3,356,980	13,078,972	0	16,435,952	0	16,435,952
Distribuciones a los accionistas										
Dividendos declarados 29	0	0	0	0	0	(1,264,207)	0	(1,264,207)	0	(1,264,207)
Compra de acciones en tesorería	0	0	(2,354,884)	0	0	0	0	(2,354,884)	0	(2,354,884)
Venta de acciones en tesorería	0	0	13,898	0	0	0	0	13,898	0	13,898
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(1,795)	(1,795)	0	(1,795)
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	0	0	(2,340,986)	0	0	(1,264,207)	(1,795)	(3,606,988)	0	(3,606,988)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	12,814,874	14,172,858	(3,406,015)	687,193	64,957,968	222,502,047	(1,492,835)	310,236,090	77,743	310,313,833

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad		13,078,972	3,546,433
Ajustes por:			
Provisión para préstamos incobrables	28	518,660	598,429
Depreciación	10,11,12	4,928,520	5,648,512
Amortización de franquicia	13	0	235,895
Amortización de costos de emisión de bonos		93,755	100,141
Amortización de prima de emisión de bonos		(13,041)	0
Amortización de activo de derecho de uso		562,052	441,183
Costos financieros, netos		1,528,867	1,320,660
Gasto de interés por arrendamiento		57,566	56,999
Gasto de impuesto sobre la renta	22	2,267,221	1,517,164
Dividendos ganados		(2,957,102)	(2,541,644)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo		(145,341)	(3,062)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(261,219)	(29,586)
Ganancia en inversiones, neto		(9,914)	(43,164)
Cambios en:		19,648,996	10,847,960
Cuentas por cobrar		89,879	5,149,225
Préstamos personales e hipotecas		(389,860)	(1,160,483)
Inventarios		14,528,993	14,082,716
Otros activos y franquicias		(254,439)	1,243,381
Cuentas por pagar		2,413,879	(1,319,524)
Gastos e impuestos acumulados por pagar		531,509	(775,577)
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(126,500)	(1,398,856)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>36,442,457</u>	<u>26,668,842</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(2,484,189)	(1,502,560)
Intereses pagados		(5,212,201)	(5,608,298)
Flujos netos provistos por actividades de operación		<u>28,746,067</u>	<u>19,557,984</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Intereses recibidos		1,019,779	992,792
Dividendos recibidos		2,957,102	2,541,644
Cambio en depósitos a plazo fijo		4,321,655	(443,793)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(11,346,057)	(4,813,171)
Adquisición de equipo en arrendamiento	12	(921,916)	(1,332,441)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12	(1,874,788)	(1,903,982)
Producto de la venta de propiedades de inversión		85,000	0
Producto de la venta de equipo en arrendamiento		261,229	29,589
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		141,289	4,000
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos		18,744	79,887
Pagos por adquisición de inversiones		(437,411)	(1,556,100)
Cambios en cuentas con partes relacionadas		(5,715)	(3,631)
Flujos netos usados en actividades de inversión		<u>(5,781,089)</u>	<u>(6,405,206)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Pagos de pasivos por arrendamientos		(1,388,137)	(2,101,667)
Abonos a obligaciones bancarias		(40,907,430)	(59,779,713)
Producto de las obligaciones bancarias		27,480,000	43,520,000
Producto de pasivos por arrendamientos		279,388	793,549
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo		15,393,000	16,508,000
Prima recibida de emisión de bonos		512,097	0
Pagos de costos de emisión de bonos		(73,220)	(130,014)
Pagos de impuesto complementario		(1,795)	(808,293)
Bonos redimidos		(8,000,081)	(11,179,731)
Compra de acciones en tesorería		(2,354,884)	(325,034)
Venta de acciones en tesorería		13,898	22,452
Dividendos pagados	29	(1,264,207)	(2,753,676)
Flujos netos usados en actividades de financiamiento		<u>(10,311,371)</u>	<u>(16,234,127)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		9,380,071	12,461,420
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>22,033,678</u>	<u>9,380,071</u>

Véanse las notas que acompañan a los 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 2021

(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.
- Caribbean Supply Management, S. A.
- Equipos Coamco, S. A.
- Caribbean Franchise Development Corp.
- Delta Restaurant Franchise S. A.
- Subsidiarias no operativas

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

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

De

PKM

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo.

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.

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

A. Juicios

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

- Nota 8 – Valor neto realizable de los inventarios

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 2021, 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Interpretaciones no adoptadas

(a) *Bases de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) 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.

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.

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	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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(VRCORI)	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.

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,

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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
- 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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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 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

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

Notas a los estados financieros consolidados

		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

Métodos

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Unidades de viviendas terminadas | -Costos identificados de construcción y terrenos |
| - Costos de construcción en proceso | -Costos identificados de construcción en proceso |
| - Terrenos | -Costos de adquisición |
| - Materiales, equipos y repuestos | -Costos, bajo primeras entradas, primeras salidas |
| - Otros | -Costo promedio ponderado |

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

(k) *Bonos por pagar*

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

(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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados

(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.

(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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 a la 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>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	22,033,678	9,380,071
Depósitos a plazo fijo	22,456,996	26,778,651
Cuentas por cobrar clientes	7,770,372	7,515,508
Cuentas por cobrar hipotecas	535,922	444,669
Cuentas por cobrar personales	1,419,495	1,304,673
Cuentas por cobrar alquileres	537,849	702,926
Cuentas por cobrar relacionadas	238,924	233,209
Cuentas por cobrar varias	942,502	1,550,479
Menos: reservas para cuentas incobrables	(1,859,992)	(1,769,643)
Unidades de viviendas terminadas	37,281,584	37,027,425
Costos de construcción en proceso	51,984,213	65,720,553
Terrenos	5,616,000	4,173,466
Materiales, equipos y respuestos	2,814,525	2,271,992
Inventario de víveres y bebidas	233,513	206,646
Otros inventarios	340,373	330,671
Activo por derecho de uso	402,764	604,083
Otros activos	1,004,467	1,100,980
Total activos corrientes	<u>153,753,185</u>	<u>157,576,359</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	26,776,712	30,001,712
Terrenos por pagar	2,422,553	0
Valores emitidos por pagar	7,873,476	7,942,940
Menos costos de emisión	393,623	(125,968)
Cuentas por pagar proveedores	3,740,996	3,525,335
Otras cuentas por pagar	5,227,063	5,451,398
Gastos acumulados por pagar	3,009,656	2,632,676
Ingresos diferidos	179,180	135,396
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	278,539	213,035
Depósitos de clientes	4,169,090	4,339,374
Pasivos por arrendamientos	827,398	1,341,911
Impuesto sobre la renta por pagar	147,392	209,830
Total pasivos corrientes	<u>55,045,678</u>	<u>55,667,639</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>2021</u>	<u>2020</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar hipotecas	6,091,383	6,771,977
Cuentas por cobrar personales	9,220,663	8,356,284
Inversión en bonos y acciones	80,030,877	76,245,316
Propiedades de inversión, neto	126,835,367	116,313,134
Equipos en arrendamiento, neto	2,219,706	1,802,517
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	39,481,806	41,627,334
Activos-derecho de uso	4,919,541	5,280,274
Otros activos	<u>4,385,493</u>	<u>4,092,107</u>
Total activos no corrientes	<u>273,184,836</u>	<u>260,488,943</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar	11,902,878	22,105,309
Valores emitidos por pagar	44,112,328	36,649,945
Pasivos por arrendamientos	<u>5,563,304</u>	<u>6,157,540</u>
Total pasivos no corrientes	<u>61,578,510</u>	<u>64,912,794</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>7,511,913</u>	<u>3,864,780</u>
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,870,105</u>	<u>3,174,334</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Guayacanes, S. A.	231,672	231,307
Otras	<u>7,252</u>	<u>1,902</u>
	<u>238,924</u>	<u>233,209</u>
<u>Inversión en acciones:</u>		
Banco General, S. A.	<u>70,828,242</u>	<u>66,523,288</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A.	<u>8,459,282</u>	<u>22,615,000</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,044,777</u>	<u>1,346,503</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>2,833,443</u>	<u>2,442,083</u>

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>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	12,268,678	9,380,071
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>9,765,000</u>	<u>0</u>
	<u>22,033,678</u>	<u>9,380,071</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.22,456,996 (Diciembre 2020: B/.26,778,651)

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>2021</u>	<u>2020</u>
Ciudad del Lago	9,791,712	3,143,354
Lago Emperador	117,026	117,026
Boulevard Mallorca Park	1,837,944	1,840,935
Calas de Mallorca	0	7,410,083
Colinas del lago	0	412,836
Mirador del Lago	0	138,420
Castilla Real 3	583,273	583,273
Altos de Santa Rita	940,424	760,959
Santa Sofía	206,943	5,604,114
Sabana Towers	1,004,804	22,626,591
Pradera Azul	1,116,723	862,277
Montebello	0	1,090,162
Puertas de Galicia	4,454,381	3,595,228
Puerto del Mar	6,009,759	2,045,786
Puertas de Capela	1,245,605	1,066,505
Puertas de Compostela	0	3,354,381
Puertas de Villalba	4,113,250	1,553,029
P H Vallejo	14,017,015	5,317,728
Ciudad Bolívar	1,334,983	1,735,918
Palermo	1,808,884	971,589
Pontevedra	1,828,657	0
Otros proyectos	<u>1,572,830</u>	<u>1,490,359</u>
	<u>51,984,213</u>	<u>65,720,553</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.2,611,423 para el periodo 2021 (Diciembre 2020: B/.3,392,616). Los inventarios al estar en construcción ya cuentan con las reservas, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año 2022.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Unidades de vivienda terminadas

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

<u>Proyectos</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Montebello	369,894	7,261,865
Castilla Real 4	613,538	5,436,886
Mirador del Lago	1,040,822	1,584,954
Lago Emperador	3,875,280	10,659,179
Vistas del Lago	0	301,196
Verona	0	92,793
Verdemar	348,263	1,998,251
Calas de Mallorca	3,410,487	0
Santa Sofía	1,551,648	9,692,301
Sabana Tower	18,201,900	0
PH Vallejos	4,538,484	0
Puertas de Capela	2,006,347	0
Puertas de Compostela	<u>1,324,921</u>	<u>0</u>
	<u>37,281,584</u>	<u>37,027,425</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,169,090 (Diciembre 2020: B/.4,339,374). 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:

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	79,860,454	76,109,096
Total de Inversiones en bonos y acciones a valor razonable con cambios en resultados	<u>170,423</u>	<u>136,220</u>
	<u>80,030,877</u>	<u>76,245,316</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	<u>2021</u>			<u>2020</u>		
	Galeras y locales			Galeras y locales		
	<u>Terrenos</u>	<u>comerciales</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>comerciales</u>	<u>Total</u>
Al inicio del año	82,884,933	40,168,464	123,053,397	78,604,018	39,574,508	118,178,526
Adiciones	11,310,327	35,730	11,346,057	4,219,171	594,000	4,813,171
Ventas y descartes	(74,154)	0	(74,154)	0	0	0
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>61,744</u>	<u>(44)</u>	<u>61,700</u>
Al final del año	<u>94,121,106</u>	<u>40,204,194</u>	<u>134,325,300</u>	<u>82,884,933</u>	<u>40,168,464</u>	<u>123,053,397</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	6,740,263	6,740,263	0	6,023,172	6,023,172
Gasto del año	<u>0</u>	<u>749,670</u>	<u>749,670</u>	<u>0</u>	<u>717,091</u>	<u>717,091</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>7,489,933</u>	<u>7,489,933</u>	<u>0</u>	<u>6,740,263</u>	<u>6,740,263</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>94,121,106</u>	<u>32,714,261</u>	<u>126,835,367</u>	<u>82,884,933</u>	<u>33,428,201</u>	<u>116,313,134</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/. 31,046,922 (2020: B/. 129,502).

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

Notas a los estados financieros consolidados

<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 2021 en 83.7% (2020: 73.8%) • Tasa de descuento ajustadas por riesgo en 2021 de 11.24% (2020: 11.06%) 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La tasa de ocupación fuera mayor (menor); • Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

(11) Equipos en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Costo		
Al inicio del año	14,064,941	12,900,350
Adiciones	921,916	1,332,441
Ventas y descartes	(931,632)	(167,850)
Reclasificación	<u>(330,502)</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>13,724,723</u>	<u>14,064,941</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	12,262,424	11,952,869
Gasto del año	449,820	477,402
Ventas y descartes	(931,622)	(167,847)
Reclasificación	<u>(275,605)</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>11,505,017</u>	<u>12,262,424</u>
Saldo neto	<u>2,219,706</u>	<u>1,802,517</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el gasto de depreciación del equipo en arrendamiento fue cargado al rubro de costo de ventas en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(12) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de restaurante</u>	<u>Mobiliarios y otros</u>	<u>Total</u>
Costo							
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	<u>(61,741)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8,402</u>	<u>(10,676)</u>	<u>(64,015)</u>
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>
Al 1 de enero de 2021	9,253,819	46,322,270	62,370	33,027,125	12,525,859	7,409,900	108,601,343
Adiciones	0.00	97,696	0	689,388	157,695	930,009	1,874,788
Ventas y descartes	0	(16,638)	0	(1,534,031)	(25,807)	(8,544)	(1,585,020)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(705,185)</u>	<u>0</u>	<u>195,170</u>	<u>(7,368)</u>	<u>341,838</u>	<u>(175,575)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>9,253,819</u>	<u>45,698,143</u>	<u>62,370</u>	<u>32,377,652</u>	<u>12,650,349</u>	<u>8,673,203</u>	<u>108,715,536</u>
Depreciación acumulada							
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)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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>
Al 1 de enero de 2021	0	18,905,936	0	30,174,258	11,270,333	6,623,482	66,974,009
Gasto del año	0	1,658,719	0	1,272,772	469,660	327,879	3,729,030
Ventas y descartes	0	(16,637)	0	(1,527,796)	(25,806)	(7,987)	(1,578,226)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>62,856</u>	<u>0</u>	<u>41,129</u>	<u>0</u>	<u>4,932</u>	<u>108,917</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>0</u>	<u>20,610,874</u>	<u>0</u>	<u>29,960,363</u>	<u>11,714,187</u>	<u>6,948,306</u>	<u>69,233,730</u>
Valor neto en libros							
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>
Al 1 de enero de 2021	<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>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>9,253,819</u>	<u>25,087,269</u>	<u>62,370</u>	<u>2,417,289</u>	<u>936,162</u>	<u>1,724,897</u>	<u>39,481,806</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el gasto de depreciación por B/.3,729,030 (Diciembre 2020: B/.4,454,019), fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,951,282 (Diciembre 2020: B/.2,420,347) a costos de construcción en proceso y B/.1,777,748 (Diciembre 2020: B/.2,033,672) a gastos de ventas, generales y administrativos. Véanse las garantías otorgadas en la nota 16.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(13) Franquicias, neto

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson y Best Western. Se registró amortización durante el año 2020 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>2021</u>	<u>2020</u>
Costos:		
Saldo al inicio del año	6,937,158	7,506,714
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>(569,556)</u>
Saldo al final del año	<u>6,937,158</u>	<u>6,937,158</u>
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	1,052,801	611,618
Gasto del año	<u>562,052</u>	<u>441,183</u>
Saldo al final del año	<u>1,614,853</u>	<u>1,052,801</u>
Saldo neto	<u>5,322,305</u>	<u>5,884,357</u>

(15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuestos pagados por adelantado	1,061,828	1,075,135
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,004,467	1,100,980
Depósitos en garantía	363,799	315,237
Acciones en fideicomiso	138,185	138,185
Fondo de cesantía	<u>2,821,681</u>	<u>2,563,550</u>
	<u>5,389,960</u>	<u>5,193,087</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:

	2021			2020		
	Vencimiento		Total	Vencimiento		Total
	Vencimiento de un año	de más de un año		Vencimiento de un año	de más de un año	
Préstamos comerciales						
BAC International Bank, Inc	200,000	0	200,000	1,400,000	0	1,400,000
Banco Nacional	946,712	5,443,596	6,390,308	946,712	6,390,308	7,337,020
Banco General, S. A.	0	6,459,282	6,459,282	0	15,715,000	15,715,000
Metrobank, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>700,000</u>	<u>0</u>	<u>700,000</u>
Total préstamos comerciales	<u>1,146,712</u>	<u>11,902,878</u>	<u>13,049,590</u>	<u>3,046,712</u>	<u>22,105,308</u>	<u>25,152,020</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	14,550,000	0	14,550,000	15,755,000	0	15,755,000
Banco Aliado, S. A.	0	0	0	1,700,000	0	1,700,000
Banco General, S. A.	2,000,000	0	2,000,000	6,900,000	0	6,900,000
BAC International Bank, Inc	<u>9,080,000</u>	<u>0</u>	<u>9,080,000</u>	<u>2,600,000</u>	<u>0</u>	<u>2,600,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>25,630,000</u>	<u>0</u>	<u>25,630,000</u>	<u>26,955,000</u>	<u>0</u>	<u>26,955,000</u>
	<u>26,776,712</u>	<u>11,902,878</u>	<u>38,679,590</u>	<u>30,001,712</u>	<u>22,105,308</u>	<u>52,107,020</u>

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de crédito 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 2022 hasta 2028 (2020: Igual) e intereses anuales que fluctúan entre el 4.25% hasta 7.69%+F (2020: entre el 4% hasta 7.69%+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 2.125% hasta 3.8738% (2020: 3.25% hasta 5.5%).

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>2021</u>	<u>2020</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	28,880,557	23,558,985
<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	1,388,889	2,500,000
<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 hasta tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	11,616,807	9,686,591
<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 hasta dos años.	Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>10,099,551</u>	<u>8,847,309</u>
		<u>87,000,000</u>	<u>51,985,804</u>	<u>44,592,885</u>
Desglose: Vencimientos a un año			7,873,476	7,942,940
Vencimientos a más de un año			<u>44,112,328</u>	<u>36,649,945</u>
			<u>51,985,804</u>	<u>44,592,885</u>

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

Emisión 2012

- (a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo 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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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 sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser 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.
- (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.

Notas a los estados financieros consolidados

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.
- (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 Fidores 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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (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.

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.

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (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.

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(18) Cuentas por pagar a proveedores

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Viviendas	2,647,122	2,895,917
Hotelería	206,323	115,823
Restaurantes	649,668	341,313
Alquileres	169,400	163,799
Financiera	4,309	7,793
Otros	<u>64,174</u>	<u>690</u>
	<u>3,740,996</u>	<u>3,525,335</u>

(19) Pasivos por arrendamientos

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

	Pasivo		<u>2021</u>	Pasivo		<u>2020</u>
	<u>Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones Leasing</u>		<u>Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones Leasing</u>	
Saldo al inicio del año	5,936,192	1,563,259	7,499,451	6,931,000	2,363,608	9,294,608
Pagos	(551,010)	(837,127)	(1,388,137)	(507,769)	(1,593,898)	(2,101,667)
Aumento	0	279,388	279,388	0	793,549	793,549
Cancelaciones	0	0	0	(527,828)	0	(527,828)
Ajustes al canon	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>40,789</u>	<u>0</u>	<u>40,789</u>
Saldo al final del año	<u>5,385,182</u>	<u>1,005,520</u>	<u>6,390,702</u>	<u>5,936,192</u>	<u>1,563,259</u>	<u>7,499,451</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 5.75% y 6% (2020: entre 4.25% y 6.75%). Las tasas promedio de pasivo por arrendamiento entre 2% y 5% (2020: 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):

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Equipo pesado	2,095,702	4,539,512
Equipo rodante	426,894	499,750
Equipos menores	<u>66,032</u>	<u>66,032</u>
	2,588,628	5,105,294
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(1,285,541)</u>	<u>(2,578,938)</u>
Saldo al final del año	<u>1,303,087</u>	<u>2,526,356</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>2021</u>	<u>2020</u>
Salarios	8,969,811	6,331,632
Décimo tercer mes	813,677	618,106
Vacaciones	875,862	617,666
Gastos de representación	678,048	591,433
Participación y otros incentivos	645,220	489,355
Comisiones	51,171	29,863
Seguro social	1,424,044	1,106,620
Prima de antigüedad	175,153	144,022
Seguro de vida y hospitalización	282,031	302,168
Otras	<u>922,671</u>	<u>1,984,926</u>
	<u>14,837,688</u>	<u>12,215,791</u>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantenía 784 empleados permanentes (2020: 754).

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,373,622 (2020: B/.1,376,640), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,821,681 (2020: B/.2,563,550) para estos propósitos.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el gasto de personal por B/.14,837,688 (2020: B/.12,215,791) fue distribuido de la siguiente manera: B/.8,258,313 (2020: B/.6,266,264) a costos de construcción y B/.6,579,375 (2020: B/.5,949,527) a gastos de ventas, generales y administrativos.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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 2021 y 2020, 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 2021, las acciones en tesorería representan 113,131 acciones (2020: 43,812 acciones) por un valor de B/.3,406,015 (2020: B/.1,065,029).

(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>2021</u>	<u>2020</u>
Gastos de personal (nota 20)	6,579,375	5,949,527
Depreciación (nota 10,11 y 12)	2,527,418	2,750,763
Publicidad y promociones	798,968	808,971
Servicios públicos	1,256,555	1,001,155
Reparaciones y mantenimiento	2,135,824	1,247,079
Gastos bancarios	230,528	190,820
Alquileres	147,394	104,489
Gastos legales y notariales	984,645	698,687
Impuestos	1,277,936	984,165
Seguridad	842,174	845,657
Seguros	183,814	176,567
Servicios profesionales	629,667	531,447
Gastos de oficina	79,447	69,420
Gastos de viaje y viáticos	121,169	105,203
Comisión de tarjetas	33,570	32,479
Cuotas y suscripciones	56,493	37,429
Donaciones	37,064	58,657
Atenciones y cortesías	18,783	66,545
Gastos de manejo	111,826	90,799
Decoraciones	31,337	22,470
Capacitación y entrenamiento	16,122	20,845
Combustible y lubricantes	83,422	43,055
Otras	863,720	1,311,064
	<u>19,047,251</u>	<u>17,147,293</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(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 2021.

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%).

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 2020, 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 2021.

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 2021 y 2020, 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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 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., mediante la solicitud de no aplicación de CAIR para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, le fue aprobada mediante resolución 201-4569 de 30 de junio de 2021, y también le fue aprobada el año 2021.

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.

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.

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

Segmento sobre el que debe informarse

Operaciones

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(En miles de Balboas)

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ventas de bienes y servicios	90,849	54,784	11,645	5,718	3,457	2,361	0	0	0	0	449	18	106,400	62,881
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	3,806	3,849	0	0	0	0	3,806	3,849
Ingresos ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	2,341	2,397	0	0	2,341	2,397
Total ingresos	90,849	54,784	11,645.37	5,718	3,457	2,361	3,806	3,849	2,341	2,397	449	18	112,547	69,126
Costo de las ventas	66,479	37,761	9,092	6,337	950	1,162	0	0	0	0	716	67	77,236	45,327
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	1,440	1,339	0	0	0	0	1,440	1,339
Costo de actividad de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	953	919	0	0	953	919
Total costos	66,479	37,761	9,092	6,337	950	1,162	1,440	1,339	953	919	716	67	79,629	47,586
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	24,370	17,023	2,554	(619)	2,507	1,199	2,366	2,510	1,387	1,477	(267)	(49)	32,918	21,540
% de costo sobre ventas	73%	69%	1	111%	0	49%	38%	35%	41%	38%			71%	69%
Otros ingresos (egresos) operacionales	376	24	18	(1)	4	2	17	6	240	95	5	23	660	148
Gastos de vtas., generales y admivos.	8,933	6,752	1,458	1,607	3,923	4,608	638	413	701	847	229	58	15,882	14,286
Distribución de gastos corporativos	2,828	2,656	271	254	169	159	200	188	216	203	0	0	3,684	3,460
	11,761	9,408	1,729	1,861	4,092	4,767	838	601	917	1,050	229	58	19,566	17,746
Utilidad en operaciones	12,985	7,639	843	(2,481)	-1,581	(3,567)	1,546	1,915	711	521	(492)	(84)	14,012	3,943
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	371	236	98	134	0	0	168	184	239	288	143	151	1,020	993
Intereses pagados en financiamientos	(984)	(672)	(150)	(172)	(1,186)	(1,164)	(229)	(305)	0	0	0	0	(2,549)	(2,313)
Amortización de costos de emisión de bonos	(94)	(96)	0	(4)	0	0	0	0	0	0	0	0	(94)	(100)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	6	8	2,951	2,533	2,957	2,542
Total de otros costos financieros, neto	(707)	(532)	(51)	(43)	(1,186)	(1,164)	(61)	(121)	245	296	3,095	2,685	1,334	1,121
Participación patrimonial en asociadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	12,278	7,107	792	(2,524)	(2,768)	(4,731)	1,485	1,794	956	817	2,603	2,600	15,346	5,064
Impuesto sobre la renta, estimado	1,926	1,167	59	0	37	0	137	181	108	169	0	0	2,267	1,517
Utilidad neta	10,352	5,940	733	(2,524)	(2,805)	(4,731)	1,348	1,613	848	649	2,603	2,600	13,079	3,546
Total activos	236,317	227,496	20,318	19,792	24,567	25,784	39,524	39,927	24,872	24,639	81,340	80,427	426,938	418,065
Total pasivos	76,254	77,709	6,606	7,344	28,137	28,298	4,014	5,224	1,591	1,990	22	15	116,624	120,580

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>2021</u>	<u>2020</u>
Viviendas y equipos	90,848,523	54,784,341
Restaurantes	11,645,373	5,717,653
Hoteles	3,457,358	2,360,804
Alquileres y zonas procesadoras	3,805,706	3,848,714
Financiera	2,340,608	2,396,544
Otras operaciones	<u>449,356</u>	<u>17,921</u>
	<u>112,546,924</u>	<u>69,125,977</u>

(25) Compromisos y contingencias

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, cuentas por pagar, gastos e intereses acumulado por pagar y depósitos recibidos de cliente se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2021, se mantienen acciones por la suma de B/.4,889,360 (2020: B/.272,716) 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,

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

(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 clasifican 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Clientes	7,770,372	7,515,508
Hipotecas	6,627,305	7,216,646
Préstamos personales	<u>10,640,158</u>	<u>9,660,957</u>
	25,037,835	24,393,111
Alquileres	537,849	702,926
Otras partes relacionadas	238,924	233,209
Varias	<u>942,502</u>	<u>1,550,479</u>
	<u>26,757,110</u>	<u>26,879,725</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Viviendas	6,919,113	6,684,235
Financiera	17,267,463	16,877,603
Hotelería	660,715	740,718
Otros	<u>190,544</u>	<u>90,555</u>
	<u>25,037,835</u>	<u>24,393,111</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.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	1,769,643	1,570,077
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	518,660	598,429
Cargos contra la provisión	<u>(428,311)</u>	<u>(398,863)</u>
Saldo al final del año	<u>1,859,992</u>	<u>1,769,643</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.

(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.

(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).

Notas a los estados financieros consolidados

(29) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

Año terminado el 31 de diciembre:	<u>2021</u>	<u>2020</u>
B/.0.23 por cada acción (2020: B/.0.49)	<u>1,264,207</u>	<u>2,753,676</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>2021</u>	<u>2020</u>
Utilidad neta	13,078,972	3,546,433
Acciones en circulación	<u>5,549,253</u>	<u>5,618,572</u>
Utilidad básica por acción	<u>2.36</u>	<u>0.63</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 2022. Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar el cuarto trimestre de 2021, estimamos que los ingresos consolidados del Grupo alcanzarán la suma de B/.121.2 millones, lo que representaría un aumento de 7.68% frente al año anterior, y una utilidad neta de B/.13.6 millones, lo que significaría un aumento de 3.75% frente al año anterior. Esta proyección se actualizará trimestralmente con base a los resultados reales que se obtengan.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Anexo 1

Activos	Al 31 de diciembre de 2021																	
	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.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Delta Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coarcco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Efectivo y equivalente de efectivo	22,033,678		22,033,678	10,291,137	8,369,803	999,155	0	178,811	104,507	0	534,175	0	115,847	0	6,867	0	628,683	804,693
Depósito a plazo fijo	22,456,996		22,456,996	22,456,996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																		
Cilentes	7,770,372		7,770,372	0	6,704,464	0	0	79,297	0	0	0	0	0	0	0	0	519,998	466,613
Hipotecas	6,627,305		6,627,305	0	0	0	0	0	0	0	6,627,305	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	10,640,158		10,640,158	0	0	0	0	0	0	0	10,640,158	0	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(78,421,960)	78,421,960	14,270,201	45,927,357	3,605,693	1,302,779	245,111	404,179	222,147	8,173,495	116,368	3,942	763,018	0	0	1,293,600	2,084,070
Alquileres	537,849		537,849	0	0	537,849	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compañías relacionadas	238,924		238,924	1,902	236,972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Varios	942,502	(5,199,671)	6,142,173	5,661,435	438,114	1,643	14,245	6,792	150	605	93,708	0	0	0	65	0	16,322	9,194
Menos reserva para cuentas incobrables	26,757,110	(63,621,631)	110,378,741	19,833,538	53,306,907	4,145,085	1,317,024	331,200	404,329	222,752	25,534,666	116,368	3,942	763,018	65	0	1,829,920	2,569,927
	1,859,992	0	1,859,992	0	34,476	155,788	0	0	0	0	1,536,087	0	0	0	0	0	131,928	1,713
Total de cuentas por cobrar, neto	24,897,118	(83,621,631)	108,518,749	19,833,538	53,272,431	3,989,297	1,317,024	331,200	404,329	222,752	23,998,579	116,368	3,942	763,018	65	0	1,697,992	2,568,214
Inventarios:																		
Unidades de viviendas terminadas	37,281,584		37,281,584	0	37,281,584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	51,984,213		51,984,213	0	50,890,425	1,093,788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	5,616,000	0	5,616,000	0	5,616,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	2,814,525		2,814,525	0	1,483,219	0	0	10,266	0	0	0	0	0	0	0	0	1,321,040	0
Viveres, bebidas y suministros	233,513		233,513	0	27,485	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	206,048
Otros	340,373		340,373	0	188,458	0	0	0	0	0	0	0	24,919	3,577	0	0	0	123,419
Total de inventarios	98,270,208	0	98,270,208	0	95,487,151	1,093,788	0	10,266	0	0	0	0	24,919	3,577	0	0	1,321,040	328,467
Inversiones en Bonos y acciones, neto	80,030,877	(5,777,737)	85,808,614	85,662,262	79,040	0	0	0	0	0	67,312	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	126,835,367		126,835,367	0	92,075,730	33,914,803	0	0	0	0	282,135	0	0	0	0	0	562,699	0
Equipo en arrendamiento, neto	2,219,706		2,219,706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,219,706	0
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo, propiedad de inversión-terremp	108,715,540	(980,418)	109,695,958	0	74,996,836	524,303	0	5,607	0	0	849,389	0	219,168	0	3,843	0	5,578,932	27,517,878
Menos depreciación acumulada	69,233,734	(895,813)	70,129,547	0	52,194,447	302,515	0	500	0	0	756,138	0	203,614	0	961	0	3,700,006	12,971,366
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	39,481,806	(84,605)	39,566,411	0	22,802,391	221,788	0	5,107	0	0	93,251	0	15,554	0	2,882	0	1,878,926	14,546,512
Activo por derecho de uso	5,322,305		5,322,305	0	2,003,698	0	0	0	0	0	422,319	0	0	0	0	0	0	2,896,288
Otros activos	5,389,960		5,389,960	138,311	3,309,371	141,415	1,980	84,821	2,666	55,395	225,128	5,044	23,361	57	63,138	34,983	333,664	970,626
Total de activos	428,938,021	(89,483,973)	516,421,994	138,382,244	277,399,615	40,360,246	1,319,004	610,205	511,502	278,147	25,622,899	121,412	183,623	766,652	72,952	34,983	8,642,710	22,115,800

26

[Handwritten signature]

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Anexo 1. Continuación

Al 31 de diciembre de 2021

	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.	Caribbean Supply Management, S. A. Y Subsidiaria	Delta Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Pasivos																		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	38,679,590		38,679,590	0	38,679,590	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos por pagar	2,422,553		2,422,553	0	2,422,553	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																		
Proveedores	3,740,996		3,740,996	0	2,709,778	169,400	0	61,964	0	0	4,309	0	498	0	1,712	0	120,050	673,285
Compañías afiliadas	0	(78,398,917)	78,398,917	9,879,712	9,690,642	7,315,873	184,945	591,528	119,498	175,193	21,577,469	135,952	245,657	857,464	152,142	34,983	10,245,353	17,192,506
Compañías relacionadas	1,179		1,179	0	0	1,179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras	5,225,884	0	5,225,884	29,948	3,853,446	95,092	0	36,384	0	1,759	901,307	0	3,315	0	65	0	4,168	300,400
Total de cuentas por pagar	8,968,059	(78,398,917)	87,366,976	9,909,660	16,253,866	7,581,544	184,945	689,876	119,498	176,952	22,483,085	135,952	249,470	857,464	153,919	34,983	10,369,571	18,166,191
Gastos acumulados por pagar	3,009,656	0	3,009,656	0	1,564,762	43,419	0	231,969	15,661	110,464	200,240	0	16,866	0	0	0	274,199	552,076
Ingresos diferidos	179,180		179,180	0	33,429	0	0	104	0	0	53,710	0	0	0	0	0	0	91,937
Dividendos por pagar	0	(5,222,715)	5,222,715	0	2,687,911	387,332	0	0	0	87	665,926	0	0	0	0	0	51,232	1,430,227
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	278,539		278,539	0	269,137	3,954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,448	0
Depósitos de clientes	4,169,090		4,169,090	0	3,769,872	145,533	0	0	0	0	2,338	0	0	0	0	0	197,746	53,601
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	1,005,520		1,005,520	0	813,889	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103,488	88,143
Pasivo derivado	5,385,182		5,385,182	0	2,009,525	0	0	0	0	0	429,280	0	0	0	0	0	0	2,946,377
Impuesto sobre la renta por pagar	147,392		147,392	0	120,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,392
Bonos por pagar	52,379,427		52,379,427	0	52,379,427	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total del pasivos	116,624,188	(83,621,632)	200,245,820	9,909,660	121,003,961	8,161,782	184,945	921,949	135,159	287,503	23,834,579	135,952	266,336	857,464	153,919	34,983	11,093,621	23,264,007
Participación no controladora																		
Acciones comunes	42,202	42,202	0	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	0
	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio																		
Capital en acciones	26,987,732	(5,146,970)	32,134,702	26,643,903	911,816	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	0	2,183,069
Acciones en tesorería	(3,406,015)	0	(3,406,015)	(3,406,015)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades de las subsidiarias capitalizadas	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones	64,957,968		64,957,968	64,924,852	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	222,502,047	(1,524,320)	224,026,367	40,319,469	156,607,961	32,341,841	952,103	(310,482)	326,387	(19,227)	837,821	(23,880)	(1,282,713)	(90,805)	(80,967)	0	(2,383,054)	(3,168,087)
Impuesto complementario	(1,492,835)		(1,492,835)	0	(1,089,737)	(153,477)	0	(1,262)	(44)	(129)	(16,473)	(660)	0	(7)	0	0	(67,857)	(163,189)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios	310,236,090	(5,940,084)	316,176,174	128,472,584	156,395,654	32,198,464	1,134,059	(311,744)	376,343	(9,356)	1,788,320	(14,540)	(82,713)	(90,812)	(80,967)	0	(2,450,911)	(1,148,207)
Total de pasivos y patrimonio	426,938,021	(89,483,973)	516,421,994	138,382,244	277,399,615	40,360,246	1,319,004	610,205	511,502	278,147	25,622,899	121,412	183,623	766,652	72,952	34,983	8,642,710	22,115,800

De

[Handwritten Signature]

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

	Anexo 2																	
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional	Sociedad	Inmobiliaria	Subsidiarias	Constructora	Distribuidores	Constructora	Inversiones	Vacation	Desarrollo	Servicios	Caribbean	Delta	Equipos	Caribbean
				de Empresas,	Urbanizadora	Sucasa,	No	San Lorenzo	Consolidados	Corona,	Sucasa,	Panama Tours	Agrícola	Generales	Supply	Restaurant	Coamco	Franchise
S. A.	del Caribe, S. A. y Subsidiarias	S. A.	Operativas	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.
Ventas de bienes y servicios	106,400,610	(5,805,140)	112,205,750	0	90,659,486	0	0	3,368,707	227,602	1,054,165	0	0	143,490	0	16,716	0	3,880,963	12,854,621
Ingresos por Alquiler	3,805,706		3,805,706	0	316,323	3,487,895	0	0	0	0	1,488	0	0	0	0	0	0	0
Intereses sobre préstamos	2,340,608		2,340,608	0	0	0	0	0	0	0	2,340,608	0	0	0	0	0	0	0
Total ingresos	112,546,924	(5,805,140)	118,352,064	0	90,975,809	3,487,895	0	3,368,707	227,602	1,054,165	2,342,096	0	143,490	0	16,716	0	3,880,963	12,854,621
Costos de las ventas	77,236,915	(5,770,179)	83,007,094	0	66,821,746	0	0	3,367,110	229,393	1,054,165	0	0	131,034	0	12,271	0	2,128,368	9,263,007
Costos de alquiler	1,439,576		1,439,576	0	1,439,576	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	953,342		953,342	0	0	0	0	0	0	0	953,342	0	0	0	0	0	0	0
Total costos	79,629,833	(5,770,179)	85,400,012	0	68,821,746	1,439,576	0	3,367,110	229,393	1,054,165	953,342	0	131,034	0	12,271	0	2,128,368	9,263,007
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	32,917,091	(34,961)	32,952,052	0	24,154,063	2,048,319	0	1,597	-1,791	0	1,388,754	0	12,456	0	4,445	0	1,752,595	3,591,614
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																		
Ingresos compañías afiliadas	0	(1,405,741)	1,405,741	0	1,405,741	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	660,533	0	660,533	4,963	308,930	17,014	0	375	0	(187)	240,276	0	0	0	0	0	68,179	20,983
Total de otros ingresos	660,533	(1,405,741)	2,066,274	4,963	1,714,671	17,014	0	375	0	(187)	240,276	0	0	0	0	0	68,179	20,983
Gastos generales y administrativos	19,565,911	(81,483)	19,647,394	481,529	13,465,767	633,074	0	294,767	0	0	1,118,099	0	103,711	0	85,412	0	1,356,139	2,108,876
Egresos compañías afiliadas	0	(1,383,147)	1,383,147	0	176,120	150,000	0	0	0	0	325,000	0	0	0	0	0	54,097	677,930
Utilidad en operaciones	14,011,713	23,928	13,987,785	(476,566)	12,226,847	1,282,259	0	(292,815)	-1791	(187)	185,931	0	(91,255)	0	(80,967)	0	410,538	825,791
Costos financieros, neto																		
Intereses ganados sobre depósitos a plazos fijos	1,019,779		1,019,779	1,019,779	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(1,455,194)		(1,455,194)	0	(1,174,544)	0	0	0	0	0	(674)	0	0	0	0	0	(247,931)	(32,045)
Intereses pagados sobre bonos	(1,093,452)		(1,093,452)	0	(723,658)	(228,676)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(23,525)	(117,593)
Amortización de costo de emisión de bonos	(93,755)		(93,755)	0	(93,755)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos ganados	2,957,102	(3,200,875)	6,157,977	6,152,319	0	0	0	0	0	0	5,658	0	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	1,334,480	(3,200,875)	4,535,355	7,172,098	(1,991,957)	(228,676)	0	0	0	0	4,984	0	0	0	0	0	(271,456)	(149,638)
Participación patrimonial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	15,346,193	(3,176,947)	18,523,140	6,695,532	10,234,890	1,053,583	0	(292,815)	-1791	(187)	190,915	0	(91,255)	0	(80,967)	0	139,082	676,153
Impuesto sobre la renta estimado	2,267,221		2,267,221	0	1,872,006	136,715	0	390	0	0	107,565	0	0	0	0	0	53,998	96,547
Utilidad (pérdida) neta	13,078,972	(3,176,947)	16,255,919	6,695,532	8,362,884	916,868	0	(293,205)	-1791	(187)	83,350	0	(91,255)	0	(80,967)	0	85,084	579,606
Atribuible a: Acionistas de la controladora	13,078,972	(3,176,947)	16,255,919	6,695,532	8,362,884	916,868	0	(293,205)	-1791	(187)	83,350	0	(91,255)	0	(80,967)	0	85,084	579,606
Utilidad neta (pérdida)	13,078,972	(3,176,947)	16,255,919	6,695,532	8,362,884	916,868	0	(293,205)	-1791	(187)	83,350	0	(91,255)	0	(80,967)	0	85,084	579,606
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	210,687,262	(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	0	(2,468,138)	(3,747,693)
Dividendos declarados	(1,264,207)	3,200,875	(4,465,082)	(1,275,893)	(2,700,000)	(283,937)	0	0	0	0	(205,252)	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	222,502,047	(1,524,320)	224,026,367	40,319,469	156,607,961	32,341,841	952,103	(310,482)	326,387	(19,227)	837,821	(23,880)	(1,282,713)	(90,805)	(80,967)	0	(2,383,054)	(3,168,087)

De

[Handwritten signature]

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con número FID 3-93, actuando en su condición de fiduciario del Fideicomiso 3028, bajo el contrato de fideicomiso de garantía celebrado el 29 de agosto de 2006 con SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA) como Fideicomitente y las Sociedades SANNO INVESTOR LTD, CARIBBEAN FRANCHISE DEVELOPMENT CORP E INMOBILIARIA SUCASA S.A. en calidad de garantes hipotecarios, y Banistmo S.A. como agente de pago, certifica que (todos los términos en mayúsculas que no aparezcan definidos en esta certificación tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso):

1. **Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
2. **Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
3. **Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, 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 un valor de USD12,000,000.00.
4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 31 de diciembre de 2021 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD230,742.38.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto Inicial	Saldo Insoluto	Vencimiento
O	2,200,000.00	333,333.52	14-mar-23
P	1,000,000.00	151,515.16	26-mar-23
Q	300,000.00	54,545.43	1-abr-23
R	400,000.00	72,727.33	2-may-23
S	1,500,000.00	499,999.90	22-sep-24
T	1,000,000.00	424,242.43	22-jun-25
U	500,000.00	218,750.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	743,750.00	31-mar-26
W	550,000.00	395,312.48	30-sep-27
X	500,000.00	359,375.00	30-sep-27
Y	500,000.00	359,375.00	30-sep-27
Z	722,000.00	586,625.00	30-jun-28
AA	1,300,000.00	1,056,250.00	30-Jun-28
AB	500,000.00	484,375.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	1,453,125.00	30-Sep-29
AD	3,000,000.00	2,906,250.00	30-Sep-29
	16,872,000.00	10,099,551.25	

6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de diciembre de 2021 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos ⁽¹⁾	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	230,742.38	1%	A la vista	230,742.38
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,750,000.00	99%	Vencimiento de la obligación	12,000,000.00
Poliza de Seguro de Incendio ⁽²⁾	Certificado No.112 Cia Internacional de Seguros, S.A.		0%	01- Mar-22	14,000,000.00
		15,980,742.38	100%		12,230,742.38

(1) Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD12,000,000

(2) Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD14,000,000.00

*En virtud del Contrato de Fideicomiso, El Patrimonio Fideicomitado administrado está adicionalmente conformado por los derechos indicados a continuación:

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

8. Concentración de Bienes Fiduciarios Un 100% del total de los bienes en fideicomiso están concentrados en Cuentas Bancarias Locales, por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios representa un porcentaje igual o superior al 10% del total de los activos en fideicomiso.

9. Clasificación de los Activos Fideicomitados cedidos al Fideicomiso según su vencimiento

	A la Vista	Total
Activos		
Depósitos en banco	230,742.38	230,742.38
Total de activos	230,742.38	230,742.38

*La hipoteca y anticresis se mantendrán vigentes en caso de que el Fideicomiso y/o las Obligaciones garantizadas se modifiquen en cualesquiera de sus partes, términos y condiciones.

10. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye pagarés como bienes fideicomitados.

VG

AKA

11. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye bienes fideicomitidos en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.

Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
31-mar-21	8,467,431.94	125%	10,584,289.93	15,980,048.20	189%
30-jun-21	11,000,617.54	125%	13,750,771.93	15,980,277.68	145%
30-sep-21	10,620,740.64	125%	13,275,925.80	15,980,277.68	150%

12. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación:

Cobertura requerida de acuerdo al Prospecto

Valor de Bienes inmuebles que representen un valor no menor al 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación

Cobertura Requerida en el Prospecto

Bonos emitidos y en circulación	B/. 10,099,551.25
Cobertura Requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	B/. 12,624,439.06

Valor de Avalúo de los Activos	<u>15,980,742.38</u>	158%
Bonos emitidos y en circulación	10,099,551.25	

Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio*

Activos del Fideicomiso	<u>230,742.38</u>	2%
Bonos emitidos y en circulación	10,099,551.25	

*Este tipo de cálculo no es aplicable a esta emisión, sólo se presenta el cálculo para cumplimiento de la Circular emitida por la SMV.

13. El Fideicomiso identificado con el número 3028 solo garantiza la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 7 de enero de 2022.

Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada





**BGT**BG Trust,
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$10,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 26,933 de 29 de diciembre de 2005 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID-650, Documento 904371 y modificada mediante la Escritura Pública No. 11,177 de 30 de mayo de 2011 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID- 650 Documento 1997074, (el "Fideicomiso"), por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Diciembre de 2021, a saber:

1. El Emisor es Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.35-11 del 08 de febrero de 2011.
3. El monto total registrado es de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de Garantía asciende a US\$17,500,000.00, cubre la Serie A de la Emisión y está conformado por los bienes y derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:
 - a) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES (US\$17,500,000.00), sobre el siguiente bien inmueble propiedad de Hoteles del Caribe, S.A. que corresponde a las mejoras del Hotel Country Inn & Suites de Amador:

Cantidad	Nº de Finca	Valor del Avalúo	Avaluadora	Fecha de Avalúo
1	230,160	\$ 20,250,000.00	AIR Avalúos	May.21

\$ 20,250,000.00

- b) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	Mar-22

06

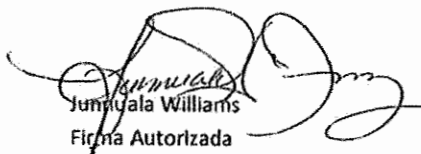
[Handwritten signature]

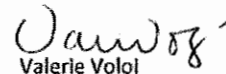
- c) La Emisión de los Bonos también están garantizadas por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiaadores: Unión Nacional De Empresas, S.A., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Constructora Corona, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., Caribbean Franchise Development, Corp., y por el Garante Hipotecario: Hoteles del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

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

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 14 de Enero de 2022.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Junyala Williams
Firma Autorizada


Valerie Voloj
Firma Autorizada





Anexo A
 BG TRUST, INC. FID (0070-GTIA-11)
 PETROLEOS DELTA, S.A.
 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Nº DE FINCA	CANTIDAD	VALOR DEL MERCADO	AVALUADORA	FECHA DE AVALUO
5,181	1	\$ 201,298.75	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
5,748	1	\$ 878,965.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	05-feb-21
5,876	1	\$ 239,670.50	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
6,378 /7,136	2	\$ 406,000.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
9,536 /9,581	2	\$ 1,276,900.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
9,797	1	\$ 351,167.75	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
10,290 /27,736	2	\$ 577,333.87	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
12,471 /12,473 /12,475	3	\$ 986,797.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	01-feb-21
16,099	1	\$ 839,628.75	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
20,733/ 58,117	2	\$ 433,597.52	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
31,029 /110,237	2	\$ 4,003,597.50	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
31,522	1	\$ 434,812.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	02-feb-21
38,991	1	\$ 1,020,191.25	Zubieta y Zubieta, S.A.	03-feb-21
45,113	1	\$ 930,944.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
51,303/ 51,305/ 51,306/51,307	4	\$ 817,212.08	Zubieta y Zubieta, S.A.	19-feb-21
51,308/51,309/ 51,310/51,311/ 51,312/51,313/ 51,314/51,315/ 51,316/51,317/ 51,318	11	\$ 2,184,218.92	Zubieta y Zubieta, S.A.	03-feb-21
58,963	1	\$ 833,847.75	Zubieta y Zubieta, S.A.	03-feb-21
122,013	1	\$ 624,370.37	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
131,432	1	\$ 256,482.50	Zubieta y Zubieta, S.A.	02-feb-21
169,488/ 173,319	2	\$ 3,423,596.25	Zubieta y Zubieta, S.A.	03-feb-21
194,912	1	\$ 1,144,617.75	Zubieta y Zubieta, S.A.	09-mar-21
197,859	1	\$ 1,247,950.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
226,925	1	\$ 549,925.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	03-feb-21
231,260	1	\$ 100,000.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	02-feb-21
2,296 / 2,412	2	\$ 848,974.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
4,034	1	\$ 1,726,600.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	02-feb-21
26,913/ 30,972/ 35,102/ 45,284	4	\$ 1,065,615.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
46,364	1	\$ 1,284,540.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	02-feb-21
67,766	1	\$ 3,124,905.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
17,953	1	\$ 4,718,573.75	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
45,421/66,391/ 66,851	3	\$ 1,678,100.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	02-feb-21
126,274/136,950	2	\$ 1,241,596.71	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
32,526	1	\$ 1,602,516.87	Zubieta y Zubieta, S.A.	02-feb-21
7,961/17,193	2	\$ 6,577,380.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
7,394/47,589/ 47,591	3	\$ 1,982,031.75	Zubieta y Zubieta, S.A.	05-feb-21
22,977	1	\$ 3,654,272.50	Zubieta y Zubieta, S.A.	01-feb-21
30,771	1	\$ 1,758,005.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
35,611	1	\$ 3,338,685.37	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
37,758	1	\$ 1,561,006.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	02-feb-21
392 / 82800	2	\$ 4,876,784.50	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
220592	1	\$ 1,288,276.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	04-feb-21
2,574	1	\$ 67,500.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	03-feb-21
17,545	1	\$ 12,657,115.00	Zubieta y Zubieta, S.A.	05-feb-21

78,815,601.96

DE

DKA

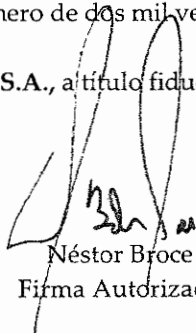
CERTIFICACIÓN
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
US\$20.000,000.00

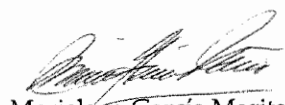
MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 31 de diciembre de 2021:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a diez millones seiscientos dieciséis mil ochocientos seis dólares con 63/100 (US\$10,616,806.63) de las Series B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, N y O.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
 - A. Primera hipoteca y anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre un total de 29 fincas propiedad de la Emisora y sobre 5 fincas propiedad de Caribbean Franchise Development Corp., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veinticuatro millones setecientos cuarenta y nueve mil seis dólares con 68/100 (US\$ 24,749,006.68).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 233%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 222% al corte de septiembre de 2021, 212% al corte de junio de 2021, y 278% al corte de marzo de 2021.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinte (20) de enero de dos mil veintidós (2022).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.


Néstor Broce
Firma Autorizada


Marielena García Maritano
Firma Autorizada





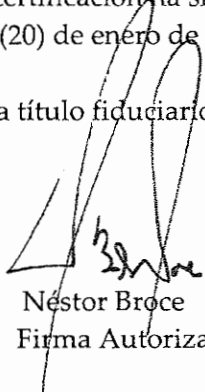
CERTIFICACIÓN
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
US\$45.000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 31 de diciembre de 2021:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a veintiocho millones ochocientos ochenta mil quinientos cincuenta y seis dólares con 69/100 (US\$ 28,880,556.69) de las Series A, B, C, D, F, G, H, I, J, K y L.
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
 - A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del fideicomiso de garantía sobre dieciséis (16) fincas de propiedad de Inmobiliaria Sucasa S.A., Caribbean Franchise Corp., y Urbanización Caribe Pacífico, S.A., en calidad de garantes hipotecarias, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001- 000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de cincuenta y cuatro millones seiscientos veinticuatro mil quinientos dos dólares con 01/100 (US\$ 54,624,502.01).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 189% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 193% al corte de septiembre de 2021, 159% al corte de junio de 2021 y 151% al corte de marzo de 2021.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinte (20) de enero de dos mil veintidós (2022).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.


Néstor Broce
Firma Autorizada


Marielena García Maritano
Firma Autorizada

OG

SKM