



**UNESA®**  
Unión Nacional de Empresas, S.A.

## INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

FORMULARIO IN-T

TRIMESTRE TERMINADO EL 31 MARZO 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's por el monto de B/. 17,000,000; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN's por el monto de B/. 10,000,000; CNV 40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN's 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; CVN 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN's 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. Victor Espinosa

**DIRECCION 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.

**DIRECCION DEL CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:** E-Mail: [vespinos@unesa.com](mailto:vespinos@unesa.com)  
**WEB SITE:** [www.unesa.com](http://www.unesa.com)

### 1 PARTE

Unión Nacional de Empresas S.A. (UNESA) es un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. De acuerdo a sus ingresos históricos, la actividad más importante 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 en importancia 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 importancia que promueve el grupo 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); y construye Centros Comerciales para alquilar.

## ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. LIQUIDEZ

Al 31 de marzo 2021, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 2.83 (activo circulante/pasivo circulante), similar al que teníamos al 31 de diciembre 2020 que era de 2.83. Al cierre del primer trimestre de 2021 el capital de trabajo sumaba B/. 101,995,047, también muy similar al que teníamos en diciembre 2020 que era de B/. 101,908,720. Durante el primer trimestre del año 2021 el índice de liquidez se mantuvo estable y muy positivo, reflejando que la empresa tiene amplia capacidad para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo. Esta situación es importante destacar en estos momentos cuando 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. En nuestro caso, durante el primer trimestre 2021 mantuvimos operando todas nuestras unidades de negocios, aunque algunas con sus actividades reducidas, como fue el caso de los hoteles, restaurantes, y locales comerciales.

Al 31 de marzo 2021 el total del Activo Circulante era de B/. 157,769,586, representando un leve incremento de B/. 193,227 (0.123%), comparado con el saldo que teníamos al 31 de diciembre 2020, que sumaba B/. 157,576,359. El nivel del activo circulante se ha mantenido muy positivo.

Nuestros activos corrientes se afectan principalmente por el efectivo; los depósitos a plazo fijo; el valor de los inventarios de viviendas terminadas, y las construcciones en proceso. Al 31 de marzo 2021 el monto del efectivo y los depósitos a plazo sumaron B/. 42,466,650, reflejando un incremento de B/. 6,307,928 (17.445%) al compararlo con los B/. 36,158,722 que teníamos al 31 de diciembre 2020. Esta situación refleja el incremento en el flujo de caja por la venta de viviendas al reactivarse la construcción.

El valor de las unidades de viviendas terminadas, y en proceso de construcción al 31 de marzo 2021, ascendieron a la suma de B/. 99,866,889, reflejando una reducción de B/. 2,881,089 (2.8%) comparado con lo que teníamos al 31 de diciembre 2020 que sumaban B/. 102,747,978. Esta situación refleja que durante el primer trimestre 2021 se aumentaron las entregas de las viviendas que estaban terminadas, y se incrementaron las construcciones de nuevas viviendas para atender la demanda en la medida que la situación económica del país va mejorando.

Desglosando en detalle tenemos que el valor de las construcciones en proceso al 31 de marzo 2021 era de B/. 70,513,040, comparado con las del 31 de diciembre 2020 que ascendían a B/. 65,720,553, lo cual representó un incremento de B/. 4,792,487 (7.29%) durante el primer trimestre. Este aumento refleja la necesidad de ir incrementando nuestra producción de viviendas para poder atender la demanda que se proyecta al irse mejorando la situación económica del país. El valor de las construcciones en proceso refleja los trabajos de urbanización, y construcción de viviendas, que se están realizando. En el caso de las viviendas individuales el tiempo de construcción es menor que cuando se trata de edificios, cuyo ciclo de construcción y terminación toma más tiempo.

Las viviendas terminadas en inventario al 31 de marzo de 2021 tenían un valor de B/. 29,353,849, lo cual representó una reducción de B/. 7,673,576 (20.72%), comparado con las que teníamos al 31 de diciembre de 2020 que sumaban B/. 37,027,425. Esta disminución en los inventarios refleja un incremento en la entrega de viviendas a sus compradores, que el irse normalizando su situación laboral lograron la aprobación de los préstamos hipotecarios requeridos.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de marzo 2021 sumaban B/. 3,650,998 y corresponden en su gran mayoría a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Al 31 de diciembre de 2020 el monto por cobrar sumaba B/. 7,515,508, lo cual refleja una disminución de

B/. 3,864,510 (51.42%) durante el primer trimestre. Luego que se entregan las viviendas, y se firman las escrituras de compra-venta requeridas, estas se presentan al Registro Público. Cuando las escrituras son inscritas, se envían a los bancos correspondientes para el pago de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente es muy rápido, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar a clientes.

El total del Pasivo Corriente al 31 de marzo 2021 era de B/. 55,774,539 lo cual representó un leve aumento de B/. 106,900 (0.192%) comparado al del 31 de diciembre 2020 que fue de B/. 55,667,639. Este aumento en el pasivo corriente resulta por el incremento en las construcciones en proceso durante el primer trimestre de 2021 como se refleja en las cuentas por pagar a proveedores.

Al 31 de marzo de 2021 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/. 37,429,715, representando una leve disminución de B/. 514,937 (1.36%) comparado con el saldo de B/. 37,944,652 adeudado al 31 de diciembre 2020. Esta situación refleja que el flujo de caja del primer trimestre resultó muy positivo al recibirse el pago de las cuentas por cobrar a los clientes.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de marzo de 2021 ascendió a la suma de B/. 4,136,305, reflejando un aumento de B/. 610,970 (17.33%) comparado con el saldo al 31 de diciembre 2020 que era de B/. 3,525,335. Esta situación indica que se mantiene el incremento de las construcciones de viviendas durante el primer trimestre 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.

Los índices de liquidez del Grupo UNESA se mantienen muy positivos al 31 de marzo 2021, lo cual nos permitirá hacerle frente a todos nuestros compromisos y obligaciones a corto plazo.

## B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de marzo de 2021 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 301,345,202, reflejando un aumento de B/. 3,860,333 (1.3%) comparado con lo reportado el al 31 de diciembre 2020, que fue de B/. 297,484,869. Las utilidades retenidas durante el primer trimestre 2021 se incrementaron en B/. 2,368,699, resultado de las ganancias del período, menos los dividendos pagados que fueron de B/. 563,594. Durante el primer trimestre 2021 se pagó un dividendo de B/. 0.100328 por acción.

Los valores totales de los activos al 31 de marzo 2021 sumaban B/. 419,656,002, representando un leve incremento de B/. 1,590,700 (0.3823%), comparado con los que reflejamos al 31 de diciembre 2020, que era de B/. 418,065,302. Este aumento durante el primer trimestre 2021 se debe al incremento del efectivo y los depósitos a plazo fijo por el cobro de las viviendas entregadas durante el trimestre anterior.

Al 31 de marzo 2021 los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/. 116,191,839, representado una leve reducción de B/. 121,295 (0.1043%), comparado con B/. 116,313,134 que teníamos al 31 de diciembre 2020, lo cual refleja que no se hicieron inversiones durante el primer trimestre 2021. Dentro de esas propiedades teníamos un inventario de terrenos por valor de B/. 82,942,911, lo cual nos asegura la materia prima requerida para el desarrollo de nuestros programas de viviendas a corto y mediano plazo. Durante el año 2021 no se han hecho nuevas inversiones en locales, o galeras para alquilar.

Al 31 de marzo 2021 el Efectivo y los Depósitos a Plazo sumaron B/. 42,466,650, reflejando un aumento de B/. 6,307,928 (17.45%), comparados con los B/. 36,158,722 que teníamos al 31 de diciembre 2020. El incremento del efectivo refleja la entrega de viviendas terminadas que teníamos en inventario y el cobro de sus hipotecas.



Las cuentas por cobrar al 31 de marzo 2021 sumaban B/. 21,095,198, reflejando una disminución de B/. 4,014,884 (15.99%) al compararlo con lo que teníamos al 31 de diciembre 2020 que era B/. 25,110,082. Esta disminución se produce por el cobro de las hipotecas correspondientes a las viviendas entregadas, algunas de las cuales estaban pendientes de pago al 31 de diciembre 2020.

El valor de los Inmuebles, Mobiliarios y Equipos era de B/. 40,603,125 al 31 de marzo 2021 B/. 1,024,209 (2.46%) menos de los B/. 41,627,334 que teníamos al 31 de diciembre 2020. Durante el primer trimestre 2021 no se hicieron nuevas inversiones en estos activos, por lo que las disminuciones de sus valores reflejan los cargos por depreciación.

El valor de los inventarios al 31 de marzo 2021 era de B/. 107,767,665, representando una disminución de B/. 1,963,088 (1.789%) comparado con el saldo que teníamos al 31 de diciembre 2020, que sumaba B/. 109,730,753. La reducción en los inventarios refleja principalmente la disminución en las viviendas terminadas al normalizarse la entrega a los clientes.

El total de los pasivos al 31 de marzo 2021 sumaron B/. 118,310,800 representando una reducción de B/. 2,269,633 (1.88%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre 2020, que fueron B/. 120,680,433. La disminución en los pasivos se debió principalmente a que durante el primer trimestre 2021 se redujeron los préstamos, valores comerciales, y bonos por pagar.

Al 31 de marzo 2021 el total de las cuentas por pagar sumaba B/. 9,530,207 reflejando un incremento de B/. 553,474 (6.17%) comparado con lo adeudado al 31 de diciembre 2020, que era de B/. 8,976,733. Este aumento en las cuentas por pagar se debe al incremento de las construcciones en proceso.

El saldo de los arrendamientos financieros al 31 de marzo 2021 sumaba B/. 7,148,642 reflejando una reducción de B/. 350,809 (4.677%) comparado con el monto adeudado al 31 de diciembre 2020, que era de B/. 7,499,451. Esta situación refleja que no se están adquiriendo nuevos equipos debido a que los que tenemos son suficientes, y adecuados, para las urbanizaciones que desarrollamos actualmente.

Los montos de los Bonos por pagar al 31 de marzo 2021 sumaron B/. 42,522,664, reflejando una reducción B/. 1,944,253 (4.372%), comparado con lo adeudado al 31 de diciembre 2020 que era de B/. 44,466,917. Esta situación se produce debido a que durante el primer trimestre 2021 se realizaron los abonos acordados en las emisiones, y no se realizaron inversiones en activos fijos.

Al 31 de marzo 2021 el total de los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar (VCN'S) sumaban B/. 51,370,343, reflejando una disminución de B/. 736,677 (1.4138%) comparado con lo que teníamos pendiente al 31 de diciembre 2020 que era B/. 52,107,020. Esta reducción en la deuda refleja la mejora en los ingresos, resultado del cobro de las cuentas pendientes.

La porción del pasivo correspondiente a la deuda financiera a corto y largo plazo representó el 79.36% del total del pasivo al 31 de marzo 2021, 0.73% menos a lo reflejado el 31 de diciembre 2020, que era el 80.09%.

El grupo UNESA financia sus operaciones mediante préstamos otorgados por varios bancos locales; con la emisión Valores Comerciales Negociables; Bonos a largo plazo, los cuales se colocan en el mercado de valores. Los financiamientos bancarios a corto plazo, y los VCN, se utilizan para cubrir las necesidades de Capital de Trabajo. Los préstamos bancarios a largo plazo, y los Bonos, se emiten para financiar las compras de terrenos y otras inversiones en activos fijos.

Al 31 de marzo de 2021 la situación económica del país a corto plazo todavía se mantiene incierta, aunque se proyecta una lenta recuperación durante los próximos meses. Sin embargo, nuestros niveles positivos de liquidez, y las facilidades de crédito bancario que mantenemos disponibles, nos permitirán continuar funcionando adecuadamente.

La razón deuda/patrimonio al 31 de marzo 2021 era de 39.26%, menor a la que reflejamos al 31 de diciembre 2021, que era 40.33%. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera de UNESA, que es conservadora.

En algunos casos de inversiones importantes para compra de terrenos para la construcción de proyectos de viviendas, que se mantendrán en inventario por varios años sin desarrollar, se financian mediante la emisión de acciones comunes tipo B, para no afectar la liquidez de la empresa, situación que no ocurrió durante el primer trimestre de 2021.

## CAPITAL EN ACCIONES

### TIPO A

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

Número autorizado de acciones. 6,000,000.

Número de acciones emitidas: 5,182,384.

Número de acciones en circulación: 5,132,171

Número de acciones en tesorería. 50,213.

### TIPO B

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

Número autorizado de acciones: 3,000,000.

Número de acciones emitidas: 480,000.

### PREFERIDAS

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

Número autorizado de acciones. 1,000,000.

Número de acciones emitidas: Ninguna

## C. RESULTADO DE OPERACIONES

### RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Durante el mes de enero 2021 se implementaron nuevas medidas de confinamiento para controlar el rebote de contagios del Corona Virus, tales como; toque de queda, y cuarentena. Sin embargo, a partir de febrero las medidas se han ido flexibilizando paulatinamente, lo que ha tenido resultados positivos en la economía que se están reflejando en las actividades que realizamos.

Nuestros ingresos totales para el primer trimestre del año 2021 sumaron B/. 21,985,539 lo cual representó una disminución de B/. 2,352,961 (-9.67%) al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 24,338,500. Los ingresos trimestrales de las unidades de negocios reflejan los resultados de sus actividades que tienen ciclos operativos diferentes.

Durante el primer trimestre se mantuvieron operando, total o parcialmente, todas nuestras unidades de negocios. Durante el primer trimestre de 2021 los ingresos de nuestros hoteles, locales comerciales y financiamientos se incrementaron, mientras que los de los restaurantes y viviendas, se redujeron.

Durante el primer trimestre del año 2021, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/. 2,932,293, mientras que durante el trimestre anterior fueron de B/. 1,654,277, reflejando un incremento de B/. 1,278,016 (77.26%). En el primer trimestre del año 2021 la unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por las de locales comerciales y financiamientos. Las unidades de restaurantes y hoteles, tuvieron pérdidas durante el primer trimestre.

Durante el primer trimestre de 2021 las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 13.34%, comparado con el trimestre anterior que tuvo margen de 6.79%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que se incrementen o disminuyan sus ingresos; aumenten sus costos operativos; o que reflejen pérdidas en sus operaciones. Sin embargo, durante los últimos meses se han estado reduciendo los costos operativos de algunas actividades al irse reduciendo el personal, y tecnificando sus operaciones, resultado de la situación sanitaria del país

#### VIVIENDAS:

Durante el mes de enero de 2021 se volvieron a implementar medidas de confinamiento, y cuarentena total hasta el 15 de enero, lo cual afectó las entregas de viviendas durante ese mes.

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre del año 2021 ascendieron a B/. 18,475,401, reflejando una disminución de B/. 2,357,513 (11.32%) al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 20,832,914. Las ventas trimestrales corresponden a las viviendas que efectivamente son entregadas a sus compradores durante ese periodo.

Los ingresos de muchos de los compradores originales de las viviendas fueron afectados por los cierres económicos que se dieron para evitar la propagación del COVID-19, y cuando sus casas estaban listas para ser entregadas ya no calificaban para que el banco les financiara la compra. Para no atrasar la entrega de las viviendas durante el primer trimestre, se reemplazaron los clientes que ya no calificaban por otros que habían reservado viviendas con fecha de entregas posteriores, y que mantenían las condiciones requeridas para que el banco les otorgara la hipoteca.

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. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización. Para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. 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 requeridos por las instituciones públicas nacionales y municipales. Las viviendas se reflejan como ventas cuando efectivamente se entregan al cliente, lo cual no ocurre cuando la casa se termina, sino al obtenerse los permisos de ocupación.

Además, este ciclo se ha visto afectado a partir del mes de marzo de 2020 cuando se confirmó el primer caso del Corona virus en nuestro país, por lo que el gobierno nacional procedió a implementar una serie de medidas de cuarentena, restricciones, y confinamientos, que afectaron nuestros programas de construcción y entrega de las viviendas.

La venta de viviendas representó 84.03% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2021.

Durante el primer trimestre del año 2021 la actividad de venta de viviendas reflejó una utilidad de B/. 2,989,644, reflejando un incremento de B/. 57,935 (1.98%) comparado con el trimestre anterior que fue de B/. 2,931,709. En el primer trimestre la actividad tuvo un margen positivo de 16.18%, mientras que durante el trimestre anterior fue de 14.07%

El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones, y por la composición de los valores de las viviendas que se entregan durante el trimestre. La actividad de viviendas tiene gastos fijos altos, por lo que las variaciones entre las ventas y utilidades no son proporcionales. En la medida que se reducen las ventas de las viviendas, los márgenes de utilidad disminuyen en mayor proporción. Y en el caso contrario, en la medida que se incrementan los ingresos, las utilidades aumentan en mayor escala. Durante el año 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 primer trimestre de 2021 esta situación ha empezado a normalizarse.

Durante el primer trimestre del año 2021 la utilidad correspondiente a la venta de viviendas (B/ 2,989,644) representó el 101.96%% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/2,932,293).

#### RESTAURANTES:

Durante el primer trimestre del año 2021 se mantuvieron abiertos al público nuestros restaurantes, menos el ubicado en el hotel de Amador que estaba siendo utilizado por el MINSA como hospital para atender a personas infectadas por el COVID-19. El total de mesas disponibles en los restaurantes para atender al público se mantuvo reducida a la mitad de su capacidad para cumplir con las medidas de distanciamiento entre las personas requeridas por el MINSA. Los restaurantes cerraban al público a las 7pm, debido a que se mantuvieron los toques de queda diarios. Además, se mantuvo la cuarentena total los fines de semana, hasta el 6 de marzo 2021.

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al primer trimestre del año 2021, ascendieron a la suma de B/. 1,638,949, reflejando una disminución de B/. 214,908 (-11.59%) al compararlos con los del trimestre anterior, que sumaron B/. 1,853,857.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 7.45% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2021.

Durante el primer trimestre del año 2021 la actividad de los restaurantes tuvo una pérdida neta de (B/. -261,754), reflejando una reducción de 63.58% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de (- B/. 718,725). A pesar de que durante el primer trimestre los restaurantes se mantuvieron abiertos al público el volumen de clientes que llegaron, y que se podían atender, no fue suficiente para cubrir sus gastos. Todos los restaurantes reflejaron pérdidas durante ese periodo. Las pérdidas de los restaurantes representaron el 8.93% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2021.

La pérdida neta de la unidad de Restaurantes representó el 15.97% de sus ingresos durante el primer trimestre de 2021, mientras que durante el trimestre anterior que tuvo un margen negativo de 38.77%

#### HOTELES

Durante el primer trimestre 2021 se mantuvo operando el hotel ubicado en El Dorado, y se reabrió el de Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro, cuya ocupación se mantuvo muy baja. El hotel de Amador continuó siendo utilizado como hospital hasta mediados del mes de marzo, cuando se desocupó y se desinfectó para iniciar operaciones al público a partir del mes de abril.

Los ingresos de nuestros hoteles durante el primer trimestre del año 2021 fueron de B/. 402,721 lo cual representó un incremento de B/. 188,233 (87.76%) al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/. 214,488. Los ingresos de los hoteles representaron el 1.8317% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2021.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (-B/. 878,068) durante el primer trimestre del año 2021, representando una disminución de 38.7% sobre la del trimestre anterior que fue de (-B/. 1,432,436). Las pérdidas de los hoteles (-B/. 878,068) representaron el 29.94% de las utilidades netas (B/. 2,932,293 del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2021. Durante el primer trimestre del año 2021 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 218.277%, comparado con el del trimestre anterior que fue de 667.84%.

Al finalizar el primer trimestre de 2021 las actividades turísticas se encontraban paralizadas con los vuelos limitados, y la llegada de cruceros suspendidos. A partir del 12 de octubre 2020 el gobierno nacional autorizó la apertura de la aviación internacional, igual que los hoteles, moteles, y sitios de hospedaje. Sin embargo, posteriormente se han implementado restricciones a personas provenientes de países donde se han detectado casos de nuevas variantes del virus. Las perspectivas del turismo a corto y mediano plazo se ven muy negativas, pues no sabemos cómo esta crisis sanitaria afectará la intención de las personas para viajar a Panamá en el futuro.

#### FINANCIERA:

Durante el primer trimestre 2021 se mantuvieron operando todas las sucursales de la Financiera Incasa, tanto las ubicadas en la ciudad de Panamá como las del interior del país. Como estrategia para el otorgamiento de los nuevos préstamos nos estamos enfocando en los créditos a empleados del sector público, y a jubilados de la Caja del Seguro Social. 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 primer trimestre del año 2021 fueron de B/. 584,111, reflejando un leve incremento de B/. 2,645 (0.455%) comparados con los del trimestre anterior que sumaron B/. 581,466. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de los préstamos que se hacen trimestralmente, las tasas de intereses, y las comisiones que se cobran.

Al 31 de marzo 2021 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/. 25,322,502, reflejando una disminución de B/. 374,197 al compararla con la del trimestre anterior, que era de B/. 25,696,699. La cartera total de préstamos se redujo en -2% durante el último año, situación que obedece a la situación laboral existente en el país.

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 primer trimestre del año 2021, el 59.2% de la cartera correspondía a préstamos personales, y el 40.8% 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 marzo teníamos 484 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/.9,413,281, equivalente al 37.17% de la cartera total al 31 de marzo 2021. El 63% de estos clientes (305) 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 4.54% 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.

Los ingresos por financiamientos representaron el 2.66% de los ingresos totales del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2021.

Durante el primer trimestre del año 2021 la actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/. 194,519, lo cual representó un incremento de B/. 313,600 (263.35%) al compararla con el trimestre anterior que se reflejó una pérdida de (-B/. 119,081).

Para aclarar el incremento en las utilidades durante el primer trimestre 2021 debemos mencionar que en el cuarto trimestre de 2020, por ser el último del año y basado en la norma NIF 9, tuvimos que crear una reserva adicional, por la suma de B/. 338,500, para cubrir posibles préstamos



incobrables considerando el incremento en la morosidad por los préstamos extendidos. Este cargo no se hizo en el primer trimestre de 2021.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al primer trimestre del año 2021 representaron el 6.63% de las utilidades del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 33.30% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2021, mientras que durante el trimestre anterior tuvo un margen negativo del -20.48%.

#### LOCALES COMERCIALES:

Los ingresos de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galeras de la zona procesadora, correspondientes al primer trimestre del año 2021 sumaron B/. 878,992, lo cual significó un incremento de B/. 32,446 (3.83%) al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/. 846,546. Los ingresos de los Locales Comerciales reflejan el porcentaje de ocupación, y el canon que se cobra en las propiedades que arrendamos. Durante todos los trimestres del año 2020 los ingresos de nuestros locales comerciales se fueron reduciendo, debido a que varios de los clientes que nos alquilaban los locales tuvieron que cerrar sus operaciones por no serles ya rentables debido a la disminución en sus ventas, resultado de las medidas de restricciones, confinamiento, y cuarentena que se fueron implementando para disminuir el contagio del COVID-19. Esta situación se ha venido recuperando lentamente durante el primer trimestre de 2021.

Las medidas sanitarias de distanciamiento social y cuarentena obligaron a varios de nuestros clientes a cerrar sus negocios. Para apoyar a nuestros clientes para que se mantuvieran en sus locales, negociamos con algunos de ellos una reducción en sus cánones de arrendamiento, y con otros la extensión en las fechas para el pago de sus mensualidades atrasadas. Al 31 de marzo 2021 el monto de los alquileres que manteníamos en arreglo por moratoria ascendían a B/. 234,957 lo cual representó una disminución de B/. 32,085 (11.97%) sobre el monto del trimestre anterior que sumaba B/. 267,042. El monto de la cartera que manteníamos en moratoria representaba el 31.77% de la cartera total al 31 de marzo que era de B/. 739,613.

El área total de locales y galeras que teníamos disponibles para alquilar al 31 de marzo 2021 sumaba de 64,809 metros cuadrados, con una ocupación del 77.05% reflejando un incremento de 3.34% al compararlo con la del trimestre anterior que era de 73.71%. En el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 79.04%, y en el caso de las galeras de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 73.17% al 31 de marzo 2021.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 3.998% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2021.

Durante el primer trimestre del año 2021 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/. 262,084, lo cual representó una reducción de B/. 79,271 (-23.22%) al compararla con la del trimestre anterior que fue de B/. 341,355.

Las utilidades netas de nuestros Locales Comerciales se afectan por sus porcentajes de ocupación; por la variación en los cánones de arrendamiento; por los costos financieros de las instalaciones; los gastos de mantenimiento; y las reparaciones. Además, en los últimos trimestres se han estado incrementando las reservas para cuentas malas, considerando los altos niveles de moratoria que mantienen algunos clientes en el pago de sus mensualidades.

Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 8.94% de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2021. Las utilidades de los Centros

Comerciales representaron el 29.82% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2021, menor al trimestre anterior que fueron el 40.32% de los ingresos.

#### INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/21	30/12/20	30/09/20	30/06/20
Ventas de Viviendas (1)	18,475,401	20,832,914	14,693,220	1,989,818
Ventas de Restaurantes	1,638,949	1,853,857	592,930	221,644
Servicios de Hoteles	402,721	214,488	80,655	173,037
Alquiler de Locales Comerciales (2)	878,992	846,546	893,223	1,017,979
Intereses en Financiamientos	584,111	581,466	599,998	584,093

#### UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/21	31/12/20	30/09/20	30/06/20
Viviendas (1)	2,989,644	2,931,709	2,300,876	(1,220,980)
Restaurantes	(261,754)	(718,725)	(881,605)	(669,211)
Hoteles	(878,068)	(1,432,436)	(1,400,722)	(1,142,057)
Locales Comerciales (2)	262,084	341,355	274,237	539,325
Financiamientos	194,519	(119,081)	214,765	322,421

(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 D)

#### ANALISIS DE PERSPECTIVAS

Durante el año 2020 el Producto Interno Bruto de Panamá se redujo en -17.9%, el peor retroceso de la economía en los últimos 20 años, ubicándose en los niveles que teníamos en el año 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 el año 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%. Algunas actividades económicas reflejaron resultados positivos durante el 2020 como lo fueron la explotación de minas y canteras que creció en 34.1% (sobre todo por el cobre); la pesca se incrementó en 12.2%; los servicios gubernamentales subieron en 9.9%; el movimiento de contenedores TEU en los puertos creció 5.3%; y los peajes del canal aumentaron en 1.7%.

En la medida que se fueron flexibilizando las restricciones sanitarias la economía empezó a recuperarse lentamente para finales de año, esperándose que esta tendencia continúe durante el 2021. Así tenemos que en el primer trimestre del año 2020 la economía creció en 0.4%; para el segundo trimestre el PIB se contrajo en -38.2%; en el tercero se redujo en -23.6%; y durante el cuarto trimestre la contracción fue del -10.9%. Según INDESA el PIB se redujo en -13% durante el primer trimestre del año 2021 comparado con igual trimestre del año anterior, cuando todavía la economía no se había afectado por los efectos del COVID-19.

Para reactivar el crecimiento económico el gobierno contempla la realización de importantes proyectos de infraestructura bajo el sistema de Asociaciones Público Privadas (APP) y también bajo el esquema de "llave en mano." Según proyecciones del Fondo Monetario Internacional el Producto Interno Bruto crecerá en 12% para el año 2021, y 5% en el 2022. Según el FMI la tasa de desempleo,

que era de 18.5% a finales del 2020, se reducirá a 10.1% para el año 2021, y se ubicará en el 9.1% en el año 2022.

Vamos analizar cómo se proyectan las actividades turísticas, y la construcción de viviendas, que en el año 2020 representaron el 90 % de nuestros ingresos. Como resultado de la pandemia del COVID-19 se restringió la entrada de visitantes a nivel mundial. En nuestro país se declaró emergencia nacional en marzo de 2020, y hasta agosto de ese año solo se autorizaron viajes humanitarios o de repatriación. En agosto 2020 se flexibilizaron las medidas al autorizarse un número limitado vuelos. Fue a partir del 12 de octubre 2020 cuando que se permitió la entrada de viajeros los cuales tenían que cumplir con estrictas medidas de bioseguridad, incluyendo pruebas de laboratorio que certificaban que no estaban infectados con el virus. Posteriormente, el 27 de marzo de 2021, al comprobarse contagios de una nueva variante brasileña del virus, se restringió la entrada de visitantes procedentes de Sudamérica, que es la región de donde provienen el 45% de nuestros visitantes. Al cierre del año 2020 el número de pasajeros que llegaron al aeropuerto de Tocumen se redujo en 72%. La reactivación del turismo dependerá del avance de los procesos de vacunación en los diferentes países. Se estima que el número de viajeros que llegará al país se podría reducir en --60% durante el año 2021; -30% para el 2022; y -15% para el 2023, comparado con los que tuvimos en el año 2019. Según la Asociación Panameña de Hoteles al 31 de marzo de 2021 menos de la mitad de los hoteles estaban operando, manteniendo una ocupación promedio del 10%.

La caída proyectada de las actividades turísticas en nuestro país está teniendo un impacto muy negativo en las operaciones de los hoteles y restaurantes, que aportaban el 11% del Producto Interno Bruto. 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. Según la Asociación de Restaurantes y Afines de Panamá, con la apertura de los fines de semana algunos locales están teniendo ventas equivalentes al 35% a 40% de lo reportado en el año 2019, y se estima que los restaurantes comenzarán a reportar utilidades para finales del año 2022.

La actividad de construcción de viviendas también enfrenta situaciones complicadas al iniciarse el año 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 estaban realizando, a partir del año 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 la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces, el inventario de propiedades en construcción o terminadas ascienden actualmente a las 25,000 unidades. Antes del inicio de la pandemia, el inventario de casas terminadas oscilaba entre las 9,000 y 10,000 unidades. A partir de marzo de 2020 cuando se detectó el primer infectado por COVID-19 se implementaron una serie de medidas de protección sanitaria que afectaron seriamente la economía del país. Al iniciarse 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 corona virus con sus familias.

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para el año 2021. Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar el primer trimestre de 2021, estimamos los siguientes resultados para nuestras diferentes unidades de negocios al 31 de diciembre de 2021. Estas proyecciones las vamos a ir

actualizando trimestralmente en base a los resultados reales que se obtengan, los cuales durante este último año han sido muy afectados por las restricciones, cuarentenas, y cierres de empresas resultado de las medidas que se han estado implementando para controlar los contagios del COVID-19.

#### PROYECCIONES DE INGRESOS Y UTILIDADES 2021:

UNIDAD	INGRESOS PROYECTADOS	UTILIDAD PROYECTADA
VIVIENDA	92,130,000	11,660,000
RESTAURANTES	9,210,000	( 630,000 )
HOTELES	2,320,000	( 3,200,000 )
CENTROS COMERCIALES	3,740,000	1,940,000
INCASA	2,450,000	1,020,000
<b>UNESA CONSOLIDADO</b>	<b>112,806,355</b>	<b>12,643,752</b>

Presentamos a continuación los últimos datos oficiales publicados por la contraloría referente al desempeño de algunas actividades económicas en nuestro país. El IMAE refleja una contracción económica acumulada del -12.5 % al mes de febrero. Las exportaciones de bienes aumentaron en 54.2% al mes de marzo 2021. Las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en -3% al mes de febrero. Los peajes correspondientes a los tránsitos de barcos por el canal de Panamá se incrementaron en 8.3% al mes de marzo. El tránsito de buques por el canal se redujo en -8.3% al mes de marzo. El movimiento de contenedores en los puertos se incrementó en 7.5% al mes de marzo. La entrada de visitantes al país disminuyó en -85.7% al mes de febrero 2021, y el gasto turístico se redujo en -65.8%. La ocupación de los hoteles de primera clase en la ciudad de Panamá se redujo en -21.2% al mes de marzo 2021, y en los de segunda disminuyó en -9.8%. Las importaciones de bienes disminuyeron en -14.4% al mes de febrero 2021. Los permisos de construcción en metros cuadrados al mes de marzo 2021 se redujeron en -47.3% a nivel nacional; los aprobados en el distrito capital disminuyeron en -58.5%. La producción de concreto se redujo en -40% al mes de marzo, y la de cemento disminuyó en -0.8% al mes de marzo 2021. Las recaudaciones del ITBMS se redujeron en -49. % al mes de marzo 2021. Los depósitos bancarios internos aumentaron en 14.5%, y los préstamos internos se redujeron en -3.1% al mes de marzo 2021. Todos estos índices reflejan las diferencias con el mismo mes del año anterior.

#### 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  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

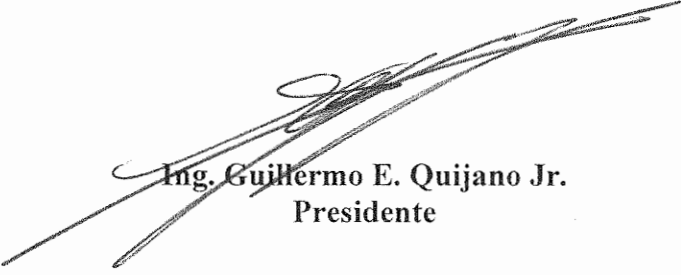
Se adjunta al presente informe los certificados de los fiduciarios que a continuación se detallan:

<b>FIDUCIARIO</b>	<b>EMISOR</b>	<b>MONTO</b>
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](http://www.unesa.com) a partir del día 28 de mayo 2021.

Representante legal

  
Ing. Guillermo E. Quijano Jr.  
Presidente

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

**Estados Financieros Consolidados y Anexos**

31 de marzo 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"


---

**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

---

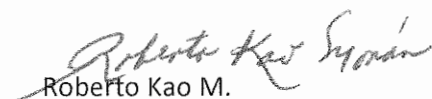


## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos revisado los estados financieros interinos consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo") al 31 de marzo 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 marzo de 2021, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.

  
Roberto Kao M.

C.P.A. 1550





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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2021

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31, 2021</u>	<u>Diciembre 31, 2020</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	15,084,435	9,380,071
Depósitos a plazo fijo	5,6,27	27,382,215	26,778,651
Cuentas por cobrar:			
Clientes	28	3,650,998	7,515,508
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/3,305,896 (Diciembre 2020: B/3,789,744)	28	7,022,787	7,216,646
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/5,220,810 (Diciembre 2020: B/5,329,071)	28	9,785,065	9,660,957
Alquileres	28	661,048	702,926
Partes relacionadas	5,28	233,274	233,209
Varias	28	1,639,213	1,550,479
		<u>22,992,385</u>	<u>26,879,725</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	28	<u>(1,897,187)</u>	<u>(1,769,643)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>21,095,198</u>	<u>25,110,082</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	29,353,849	37,027,425
Costos de construcción en proceso	7	70,513,040	65,720,553
Terrenos	16,17	4,429,455	4,173,466
Materiales, equipos y respuestos		2,965,508	2,271,992
Viveres y bebidas		157,687	206,646
Otros		348,126	330,671
Total de inventarios		<u>107,767,665</u>	<u>109,730,753</u>
Inversión en bonos y acciones	5,9,27	78,264,991	76,245,316
Propiedades de inversión, neto	10	116,191,839	116,313,134
Equipos en arrendamiento, neto	11	1,686,197	1,802,517
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	12,17	40,603,125	41,627,334
Activo por derecho de uso	14	5,792,796	5,884,357
Otros activos	15	5,787,541	5,193,087
<b>Total de activos</b>		<u><u>419,656,002</u></u>	<u><u>418,065,302</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31, 2021</u>	<u>Diciembre 31, 2020</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5,16,28	51,370,343	52,107,020
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	4,136,305	3,525,335
Otras		<u>5,393,902</u>	<u>5,451,398</u>
Total de cuentas por pagar	28	<u>9,530,207</u>	<u>8,976,733</u>
Gastos acumulados por pagar	28	3,107,568	2,632,677
Ingresos diferidos		134,990	135,396
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17,28	203,973	213,035
Depósitos de clientes	8,28	4,216,781	4,339,374
Pasivo por arrendamientos	19,28	7,148,642	7,499,451
Impuesto sobre la renta por pagar	22,28	75,632	209,830
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17,28	42,649,927	44,592,885
Menos costos de emisión		<u>(127,263)</u>	<u>(125,968)</u>
Bonos por pagar, neto		<u>42,522,664</u>	<u>44,466,917</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>118,310,800</u>	<u>120,580,433</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,132,171 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 480,000 en 2021 y 2020		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	(1,262,715)	(1,065,029)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Reserva de valor razonable		63,290,308	61,600,988
Utilidades no distribuidas		213,055,981	210,687,282
Impuesto complementario		<u>(1,491,040)</u>	<u>(1,491,040)</u>
<b>Total de patrimonio atribuible a los propietarios</b>		<u>301,267,459</u>	<u>297,407,126</u>
Participación no controladora		<u>77,743</u>	<u>77,743</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u>301,345,202</u>	<u>297,484,869</u>
Compromisos y contingencias	25		
<b>Total de los pasivos y patrimonios</b>		<u>419,656,002</u>	<u>418,065,302</u>

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

**Estado consolidado de resultados**

Por el período terminado el 31 de marzo de 2021

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ventas de bienes y servicios	23,24	20,522,436	22,212,280
Ingresos por alquiler		878,992	1,090,966
Intereses sobre préstamos		584,111	630,987
<b>Total de ingresos</b>		<u>21,985,539</u>	<u>23,934,233</u>
Costo de las ventas	23	14,163,543	15,342,663
Costo de alquiler		349,413	369,264
Costos de actividades de financiamiento		216,912	281,002
<b>Total de costos</b>		<u>14,729,868</u>	<u>15,992,929</u>
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<u>7,255,671</u>	<u>7,941,304</u>
<b>Otros ingresos operacionales</b>		<u>39,610</u>	<u>132,840</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,20,21	4,141,376	5,784,254
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	143,829	34,161
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<u>3,010,076</u>	<u>2,255,729</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		225,909	265,735
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,16	(270,300)	(173,434)
Intereses pagados sobre bonos	17	(287,006)	(323,065)
Amortización de costos de emisión de bonos		(17,698)	(20,230)
Dividendos ganados	5	652,846	663,169
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<u>303,751</u>	<u>412,175</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>3,313,827</u>	<u>2,667,904</u>
Impuesto sobre la renta	22	381,534	390,895
<b>Total de utilidades del período</b>		<u>2,932,293</u>	<u>2,277,009</u>
<b>Utilidad neta por acción</b>	<b>30</b>	<u>0.52</u>	<u>0.41</u>

*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 periodo terminado el 31 de marzo 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>
<b>Saldo al 1 de enero de 2020</b>	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
<b>Utilidades integrales del año:</b>										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	2,277,009		2,277,009	0	2,277,009
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	(8,771,331)	0		(8,771,331)	0	(8,771,331)
<b>Total de utilidades integrales del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(8,771,331)</b>	<b>2,277,009</b>		<b>(6,494,322)</b>	<b>0</b>	<b>(6,494,322)</b>
<b>Distribuciones a los accionistas</b>										
Dividendos declarados	29	0	0	0	0	(2,774,568)	0	(2,774,568)	0	(2,774,568)
Compra de acciones en tesorería		0	0	(325,034)	0	0	0	(325,034)	0	(325,034)
Venta de acciones en tesorería		0	0	22,452	0	0	0	22,452	0	22,452
<b>Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(302,582)</b>	<b>0</b>	<b>(2,774,568)</b>	<b>0</b>	<b>(3,077,150)</b>	<b>0</b>	<b>(3,077,150)</b>
<b>Saldo al 31 de marzo de 2020</b>	<b>12,814,874</b>	<b>14,172,858</b>	<b>(1,065,029)</b>	<b>687,193</b>	<b>73,920,929</b>	<b>209,396,966</b>	<b>(682,747)</b>	<b>309,245,044</b>	<b>77,743</b>	<b>309,322,787</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2021</b>	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
<b>Utilidades integrales del año:</b>										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	2,932,293	0	2,932,293	0	2,932,293
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	1,689,320	0	0	1,689,320	0	1,689,320
<b>Total de utilidades integrales del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,689,320</b>	<b>2,932,293</b>	<b>0</b>	<b>4,621,613</b>	<b>0</b>	<b>4,621,613</b>
<b>Distribuciones a los accionistas</b>										
Dividendos declarados	29	0	0	0	0	(563,594)	0	(563,594)	0	(563,594)
Compra de acciones en tesorería		0	0	(197,686)	0	0	0	(197,686)	0	(197,686)
Venta de acciones en tesorería		0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(197,686)</b>	<b>0</b>	<b>(563,594)</b>	<b>0</b>	<b>(761,280)</b>	<b>0</b>	<b>(761,280)</b>
<b>Saldo al 31 de marzo de 2021</b>	<b>12,814,874</b>	<b>14,172,858</b>	<b>(1,262,715)</b>	<b>687,193</b>	<b>63,290,308</b>	<b>213,055,981</b>	<b>(1,491,040)</b>	<b>301,267,459</b>	<b>77,743</b>	<b>301,345,202</b>

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 periodo terminado el 31 de marzo de 2021

(Expresado en Balboas)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Utilidad	2,932,293	2,277,009
Ajustes por:		
Provisión para préstamos incobrables	28 143,829	34,161
Depreciación	10,11,12 1,348,966	1,488,989
Amortización de franquicia	13 0	8,158
Amortización de costos de emisión de bonos	17,698	20,230
Amortización de activo de derecho de uso	91,561	157,881
Costos financieros, netos	331,397	230,764
Gasto de interés por arrendamiento	17,316	19,607
Gasto de impuesto sobre la renta	22 381,534	390,895
Dividendos ganados	(652,846)	(663,169)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(4,498)	0
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento	(57,569)	0
Cambios en:	4,549,681	3,964,525
Cuentas por cobrar	3,801,369	2,121,863
Préstamos personales e hipotecas	69,751	(519,038)
Inventarios	2,810,765	(472,267)
Otros activos y franquicias	(611,770)	(653,140)
Cuentas por pagar	553,474	(451,115)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	439,540	2,413,834
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes	(122,999)	369,956
<b>Flujos procedentes de actividades de operación</b>	<u>11,489,811</u>	<u>6,774,618</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(566,902)	(412,198)
Intereses pagados	(1,338,013)	(1,243,452)
<b>Flujos netos provistos por actividades de operación</b>	<u>9,584,896</u>	<u>5,118,968</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>		
Intereses recibidos	225,909	265,735
Dividendos recibidos	652,846	663,169
Cambio en depósitos a plazo fijo	(603,564)	(485,958)
Adquisición de propiedades de inversión	10 (57,978)	0
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12 (18,678)	(954,641)
Producto de la venta de equipo en arrendamiento	57,570	0
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo	4,500	0
Pagos por adquisición de inversiones	(330,355)	14,514
Cambios en cuentas con partes relacionadas	(65)	(3,631)
<b>Flujos netos (usados) provistos en actividades de inversión</b>	<u>(69,815)</u>	<u>(500,812)</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>		
Pago de pasivos de arrendamiento	(350,808)	(603,382)
Abonos a obligaciones bancarias	(4,386,678)	(8,083,001)
Producto de pasivo de arrendamiento	0	731,549
Producto de préstamos y valores comerciales rotativos	3,650,000	6,450,000
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	0	4,508,000
Pagos de costos de emisión de bonos	(18,993)	(11,799)
Bonos redimidos	(1,942,958)	(2,218,408)
Compra de acciones en tesorería	(197,686)	(325,034)
Venta de acciones en tesorería	0	22,452
Dividendos pagados	29 (563,594)	(2,774,568)
<b>Flujos netos usados en actividades de financiamiento</b>	<u>(3,810,717)</u>	<u>(2,304,191)</u>
<b>(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u>5,704,364</u>	<u>2,313,965</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	9,380,071	12,461,420
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<u>6 15,084,435</u>	<u>14,775,385</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 marzo de 2020

(Expresados en Balboas)

---

### (1) Constitución y Operaciones

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

#### Grupo de compañías subsidiarias

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

- Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias (Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd.)
- Inmobiliaria Sucasa, S. A.
- Constructora San Lorenzo, S. A.
- Distribuidores Consolidados, S. A.
- Constructora Corona, S. A.
- Inversiones Sucasa, S. A.
- Vacation Panama Tours, S. A.
- Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.
- Servicios Generales Sucasa, S. A.
- Caribbean Supply Management, S. A.
- Equipos Coamco, S. A.
- Caribbean Franchise Development Corp.
- Subsidiarias no operativas

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

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

### (2) Base de Preparación

#### (a) Declaración de cumplimiento

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

(b) *Base de presentación*

El Grupo presenta y clasifica todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez. El Grupo revela el importe esperado a recuperar o a liquidar después de su ciclo de operación normal para cada partida de activo o pasivo (ver nota 5).

El ciclo de operación del Grupo se detalla a continuación:

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

(c) *Bases de medición*

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

(d) *Moneda funcional y de presentación*

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

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

A. Juicios

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

- Nota 8 – Valor neto realizable de los inventarios

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

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

(f) *Medición de los valores razonables*

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

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

- Nota 10 – Propiedades de inversión.

**(3) Resumen de políticas contables significativas**

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

A continuación, se incluye un índice de las políticas contables más importantes, cuyo detalle está disponible en las páginas siguientes:

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(a) *Bases de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Participación no controladora

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

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

(iii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

(b) *Instrumentos financieros*

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

(ii) Clasificación y medición posterior

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

**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

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



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**

		<p>implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.</p> <p>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.</p>
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

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 desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a partir de la fecha de 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

**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:

	<b>Marzo 31,</b> <b>2021</b>	<b>Diciembre 31,</b> <b>2020</b>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	15,084,435	9,380,071
Depósitos a plazo fijo	27,382,215	26,778,651
Cuentas por cobrar clientes	3,650,998	7,515,508
Cuentas por cobrar hipotecas	383,243	444,669
Cuentas por cobrar personales	1,355,085	1,304,673
Cuentas por cobrar alquileres	661,048	702,926
Cuentas por cobrar relacionadas	233,274	233,209
Cuentas por cobrar varias	1,639,213	1,550,479
Menos: reservas para cuentas incobrables	(1,897,187)	(1,769,643)
Unidades de viviendas terminadas	29,353,849	37,027,425
Costos de construcción en proceso	70,513,040	65,720,553
Terrenos	4,429,455	4,173,466
Materiales, equipos y respuestos	2,965,508	2,271,992
Inventario de víveres y bebidas	157,687	206,646
Otros inventarios	348,126	330,671
Activo por derecho de uso	497,158	604,083
Otros activos	1,012,439	1,100,980
<b>Total activos corrientes</b>	<b>157,769,586</b>	<b>157,576,359</b>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	29,501,712	30,001,712
Valores emitidos por pagar	7,928,003	7,942,940
Menos costos de emisión	(127,263)	(125,968)
Cuentas por pagar proveedores	4,136,305	3,525,335
Otras cuentas por pagar	5,393,902	5,451,398
Gastos acumulados por pagar	3,107,568	2,632,676
Ingresos diferidos	134,990	135,396
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	203,973	213,035
Depósitos de clientes	4,216,781	4,339,374
Pasivos por arrendamientos	1,202,936	1,341,911
Impuesto sobre la renta por pagar	75,632	209,830
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>55,774,539</b>	<b>55,667,639</b>

**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:

	<b>Marzo 31,</b> <b><u>2021</u></b>	<b>Diciembre 31,</b> <b><u>2020</u></b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Cuentas por cobrar hipotecas	6,639,544	6,771,977
Cuentas por cobrar personales	8,429,980	8,356,284
Inversión en bonos y acciones	78,264,991	76,245,316
Propiedades de inversión, neto	116,191,839	116,313,134
Equipos en arrendamiento, neto	1,686,197	1,802,517
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	40,603,125	41,627,334
Activos-derecho de uso	5,295,638	5,280,274
Otros activos	<u>4,775,102</u>	<u>5,583,147</u>
<b>Total activos no corrientes</b>	<b><u>261,886,416</u></b>	<b><u>261,979,983</u></b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamos por pagar	21,868,631	22,105,309
Valores emitidos por pagar	34,721,924	36,649,945
Pasivos por arrendamientos	<u>5,945,706</u>	<u>6,157,540</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b><u>62,536,261</u></b>	<b><u>64,912,794</u></b>

**(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas**

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<b>Marzo 31,</b> <b><u>2021</u></b>	<b>Diciembre 31,</b> <b><u>2020</u></b>
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>4,016,146</u>	<u>3,864,780</u>
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
Banco General, S. A.	<u>3,174,334</u>	<u>3,174,334</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Guayacanes, S. A.	231,372	231,307
Otras	<u>1,902</u>	<u>1,902</u>
	<u>233,274</u>	<u>233,209</u>
<u>Inversión en acciones:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>67,900,873</u>	<u>66,523,288</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A.	<u>22,615,000</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>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2020</u>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>353,667</u>	<u>245,637</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>610,521</u>	<u>610,521</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>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	11,584,435	9,380,071
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>3,500,000</u>	<u>0</u>
	<u>15,084,435</u>	<u>9,380,071</u>

Al 31 de marzo de 2021, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.27,382,215 (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>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Ciudad del Lago	3,978,528	3,143,354
Lago Emperador	117,026	117,026
Mallorca Park	1,952,595	1,840,935
Calas de Mayorca	7,896,943	7,410,083
Colinas del lago	412,836	412,836
Mirador del Lago	141,094	138,420
Castilla Real	17,856	583,273
Altos de Santa Rita	760,959	760,959
Santa Sofía	2,207,418	5,604,114
Las Sábanas	24,065,098	22,626,591
Pradera Azul	949,842	862,277
Montebello	973,922	1,090,162
Puerta de Galicia	2,790,655	2,045,786
Puerto del Mar	3,729,068	3,595,228
Puerta de Capela	1,608,039	1,066,505
Puerta de Compostela	4,362,670	3,354,381
Puerta de Villalba	1,688,511	1,553,029
P H Vallejo	8,498,491	5,317,728
Otros proyectos	<u>4,361,489</u>	<u>4,197,866</u>
	<u>70,513,040</u>	<u>65,720,553</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.803,109 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 2021.

**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>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Mirador del Lago	1,586,675	1,584,954
Lago Emperador	8,892,497	10,659,179
Vistas del Lago	296,801	301,196
Verona	0	92,793
Verdemar	1,796,165	1,998,251
Santa Sofía	8,256,524	9,692,301
Montebello	5,414,189	7,261,865
Castilla 4	3,090,220	5,436,886
Calas de Mallorca	<u>20,778</u>	<u>0</u>
	<u>29,353,849</u>	<u>37,027,425</u>

Al 31 de marzo de 2021, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,216,781 (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:

	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	67,900,873	66,523,288
Corporación la Prensa, S. A.	259,218	259,218
BG Financial Group, Inc.	2,256,053	2,139,072
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	5,000
Grupo Melo, S. A.	260,414	274,120
Grupo APC	67,312	67,312
Panama Tourist Group, Inc.	8,498	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.	1,970,067	1,473,800
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>5,358,787</u>	<u>5,358,788</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>78,086,222</u>	<u>76,109,096</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

- (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>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	90,900	48,351
Certificados de participación negociables	<u>87,869</u>	<u>87,869</u>
Total	<u>178,769</u>	<u>136,220</u>
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	78,086,222	76,109,096
Total de inversiones en acciones a valor razonable con cambios en resultados	<u>178,769</u>	<u>136,220</u>
	<u>78,264,991</u>	<u>76,245,316</u>

**(10) Propiedades de inversión, neto**

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	<u>Marzo 31, 2021</u>			<u>Diciembre 31, 2020</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Galeras y locales comerciales</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Galeras y locales comerciales</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	82,884,933	40,168,464	123,053,397	78,604,018	39,574,508	118,178,526
Adiciones	57,978	0	57,978	4,219,171	594,000	4,813,171
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>82,942,911</u>	<u>40,168,464</u>	<u>123,111,375</u>	<u>82,884,933</u>	<u>40,168,464</u>	<u>123,053,397</u>
<b>Depreciación acumulada</b>						
Al inicio del año	0	6,740,263	6,740,263	0	6,023,172	6,023,172
Gasto del año	0	179,273	179,273	0	717,091	717,091
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>6,919,536</u>	<u>6,919,536</u>	<u>0</u>	<u>6,740,263</u>	<u>6,740,263</u>
<b>Saldos netos</b>						
Al final del año	<u>82,942,911</u>	<u>33,248,928</u>	<u>116,191,839</u>	<u>82,884,933</u>	<u>33,428,201</u>	<u>116,313,134</u>

Al 31 de marzo de 2021 y diciembre de 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

**Notas a los estados financieros consolidados**

internos, los cuales proveen un valor razonable sobre la inversión del Grupo anualmente.

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

<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"> <li>• Tasa de ocupación 2020 en 73.8% (2019: 77.5%)</li> <li>• Tasa de descuento ajustadas por riesgo en 2020 de 11.06% (2019: 10.79%)</li> </ul>	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none"> <li>• La tasa de ocupación fuera mayor (menor);</li> <li>• Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)</li> </ul>

**(11) Equipos en arrendamiento, neto**

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
<b>Costo</b>		
Al inicio del año	14,064,941	12,900,350
Adiciones	0	1,332,441
Ventas y descartes	(186,388)	(167,850)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>13,878,553</u>	<u>14,064,941</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Al inicio del año	12,262,424	11,952,869
Gasto del año	116,319	477,402
Ventas y descartes	<u>(186,387)</u>	<u>(167,847)</u>
Al final del año	<u>12,192,356</u>	<u>12,262,424</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>1,686,197</u>	<u>1,802,517</u>

Al 31 de marzo de 2021 y diciembre 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>
<b>Costo</b>							
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	3,149	0	0	5,000	10,529	18,678
Ventas y descartes	0	0	0	(641,971)	(10,098)	(2,995)	(655,064)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,489</u>	<u>0</u>	<u>10,489</u>
Al 31 de marzo de 2021	<u>9,253,819</u>	<u>46,325,419</u>	<u>62,370</u>	<u>32,385,154</u>	<u>12,531,250</u>	<u>7,417,434</u>	<u>107,975,446</u>
<b>Depreciación acumulada</b>							
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	437,355	0	400,861	133,045	82,113	1,053,374
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(641,969)</u>	<u>(10,098)</u>	<u>(2,995)</u>	<u>(655,062)</u>
Al 31 de marzo de 2021	<u>0</u>	<u>19,343,291</u>	<u>0</u>	<u>29,933,150</u>	<u>11,393,280</u>	<u>6,702,600</u>	<u>67,372,321</u>
<b>Valor neto en libros</b>							
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 marzo de 2021	<u>9,253,819</u>	<u>26,982,128</u>	<u>62,370</u>	<u>2,452,004</u>	<u>1,137,970</u>	<u>714,834</u>	<u>40,603,125</u>

Al 31 de marzo de 2021, el gasto de depreciación por B/.1,053,374 (Diciembre 2020: B/.4,454,019), fue distribuido de la siguiente manera: B/.621,189 (Diciembre 2020: B/.2,420,347) a costos de construcción en proceso y B/.432,185 (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 marzo de 2021, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson y Best Western. No se registró amortización durante el periodo 2021. Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

**(14) Activos por derecho de uso**

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Diciembre 31, 2020</b>
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>91,561</u>	<u>441,183</u>
Saldo al final del año	<u>1,144,362</u>	<u>1,052,801</u>
Saldo neto	<u>5,792,796</u>	<u>5,884,357</u>

**(15) Otros activos**

Los otros activos se detallan como sigue:

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Diciembre 31, 2020</b>
Impuestos pagados por adelantado	1,692,233	1,075,135
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,012,439	1,100,980
Depósitos en garantía	315,395	315,237
Acciones en fideicomiso (nota 20)	138,185	138,185
Fondo de cesantía	<u>2,629,289</u>	<u>2,563,550</u>
	<u>5,787,541</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:

	Marzo 31, <u>2021</u>			Diciembre 31, <u>2020</u>		
	Vencimiento	Vencimiento	Total	Vencimiento	Vencimiento	Total
	de un año	de más de un año		de un año	de más de un año	
<b>Préstamos comerciales</b>						
BAC International Bank, Inc	1,400,000	0	1,400,000	1,400,000	0	1,400,000
Banco Nacional	946,712	6,153,631	7,100,343	946,712	6,390,308	7,337,020
Banco General, S. A.	0	15,715,000	15,715,000	0	15,715,000	15,715,000
Metrobank, S. A.	<u>700,000</u>	<u>0</u>	<u>700,000</u>	<u>700,000</u>	<u>0</u>	<u>700,000</u>
<b>Total préstamos comerciales</b>	<u>3,046,712</u>	<u>21,868,631</u>	<u>24,915,343</u>	<u>3,046,712</u>	<u>22,105,308</u>	<u>25,152,020</u>
<b>Valores comerciales rotativos</b>						
VCNs públicos	15,255,000	0	15,255,000	15,755,000	0	15,755,000
Banco Aliado, S. A.	1,700,000	0	1,700,000	1,700,000	0	1,700,000
Banco General, S. A.	6,900,000	0	6,900,000	6,900,000	0	6,900,000
BAC International Bank, Inc	<u>2,600,000</u>	<u>0</u>	<u>2,600,000</u>	<u>2,600,000</u>	<u>0</u>	<u>2,600,000</u>
<b>Total valores comerciales rotativos</b>	<u>26,455,000</u>	<u>0</u>	<u>26,455,000</u>	<u>26,955,000</u>	<u>0</u>	<u>26,955,000</u>
	<u>29,501,712</u>	<u>21,868,631</u>	<u>51,370,343</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 2021 hasta 2028 (Diciembre 2020: Igual) e intereses anuales que fluctúan entre el 4% hasta 7.69%+F (Diciembre 2020: Igual).

**Valores comerciales rotativos:**

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 3.25% hasta 5.5% (Diciembre 2020: Igual).

**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>Marzo 31, 2021</u>	<u>Diciembre 31, 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	22,791,128	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	2,222,222	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 de tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	9,169,145	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 de dos años.	Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>8,467,432</u>	<u>8,847,309</u>
		<u>87,000,000</u>	<u>42,649,927</u>	<u>44,592,885</u>
Desglose: Vencimientos a un año			7,928,003	7,942,940
Vencimientos a más de un año			<u>34,721,924</u>	<u>36,649,945</u>
			<u>42,649,927</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 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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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 Fiadores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal bien son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Radisson Hotel Panama, antes Canal Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.

**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>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Viviendas	3,453,207	2,896,607
Hotelería	109,280	115,823
Restaurantes	395,330	341,313
Alquileres	173,118	163,799
Financiera	<u>5,370</u>	<u>7,793</u>
	<u>4,136,305</u>	<u>3,525,335</u>

**(19) Pasivos por arrendamientos**

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

	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Saldo al inicio del año	7,499,451	9,294,608
Pagos	(350,809)	(1,308,118)
Cancelaciones	0	(527,828)
Ajustes al canon	<u>0</u>	<u>40,789</u>
Saldo al final del año	<u>7,148,642</u>	<u>7,499,451</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4.25% y 6.75% (2020: igual). Las tasas promedio de activos por derecho de uso 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):

	<u>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2020</u>
Equipo pesado	2,579,727	4,539,512
Equipo rodante	499,750	499,750
Equipos menores	<u>66,032</u>	<u>66,032</u>
	3,145,509	5,105,294
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(1,407,165)</u>	<u>(2,578,938)</u>
Saldo al final del año	<u>1,738,344</u>	<u>2,526,356</u>



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(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	1,729,783	2,950,472
Décimo tercer mes	149,130	292,210
Vacaciones	173,406	290,134
Gastos de representación	136,311	143,752
Participación y otros incentivos	169,380	245,977
Comisiones	8,625	12,498
Seguro social	254,857	476,914
Prima de antigüedad	33,784	64,015
Seguro de vida y hospitalización	75,528	55,964
Otras	<u>233,189</u>	<u>320,598</u>
	<u>2,963,993</u>	<u>4,852,534</u>

Durante el año terminado el 31 de marzo de 2021, el Grupo mantenía 720 empleados permanentes (2020: 1,124).

Al 31 de marzo de 2021, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,344,104 (Diciembre 2020: B/.1,376,640), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

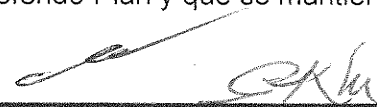
Al 31 de marzo de 2021, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,629,289 (Diciembre 2020: B/.2,563,550) para estos propósitos.

Para el periodo terminado el 31 de marzo de 2021, el gasto de personal por B/.2,963,993 (2020: B/.4,852,534) fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,482,080 (2020: B/.2,814,441) a costos de construcción y B/.1,481,913 (2020: B/.2,038,093) a gastos de ventas, generales y administrativos.

*Plan de Opción de Compra de Acciones*

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

como acciones en fideicomiso por un valor de B/.138,185. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2020, las acciones en tesorería representan 50,213 acciones (Diciembre 2020: 43,812 acciones) por un valor de B/.1,262,715 (Diciembre 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)	1,481,913	2,038,093
Depreciación (nota 10,11 y 12)	611,458	684,706
Publicidad y promociones	177,812	426,976
Servicios públicos	242,719	371,697
Reparaciones y mantenimiento	396,880	391,740
Gastos bancarios	64,421	41,373
Alquileres	32,561	45,000
Gastos legales y notariales	202,551	295,717
Impuestos	260,027	292,012
Seguridad	217,773	229,891
Seguros	33,967	48,731
Servicios profesionales	215,876	341,157
Gastos de oficina	12,685	30,032
Gastos de viaje y viáticos	20,134	76,510
Comisión de tarjetas	2,565	29,315
Cuotas y suscripciones	18,597	15,232
Donaciones	1,500	55,415
Atenciones y cortesías	1,897	20,912
Gastos de manejo	20,981	35,403
Decoraciones	0	19,396
Capacitación y entrenamiento	8,596	17,259
Combustible y lubricantes	16,500	23,858
Otras	<u>99,963</u>	<u>253,829</u>
	<u>4,141,376</u>	<u>5,784,254</u>

**(22) Impuestos sobre la renta**

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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 2019, la Compañía no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, la Compañía no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente al período fiscal 2020.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 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 no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 según el método tradicional. Todas las solicitudes de no aplicación del CAIR fueron aceptadas por la Dirección General de Ingresos mediante resoluciones aprobadas entre septiembre y octubre de 2020, y se concede autorización para determinar el impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional para el período 2019, 2020 y 2021.

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

# UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

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

### **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:

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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 periodo terminado el 31 de marzo 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	18,475	17,268	1,639	3,049	403	1,893	0	0	0	0	5	2	20,522	22,212
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	879	1,091	0	0	0	0	879	1,091
Ingresos ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	584	631	0	0	584	631
<b>Total ingresos</b>	<b>18,475</b>	<b>17,268</b>	<b>1,639</b>	<b>3,049</b>	<b>403</b>	<b>1,893</b>	<b>879</b>	<b>1,091</b>	<b>584</b>	<b>631</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>21,986</b>	<b>23,934</b>
Costo de las ventas	12,602	11,808	1,452	2,810	90	702	0	0	0	0	19	23	14,164	15,343
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	349	369	0	0	0	0	349	369
Costo de actividad de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	217	281	0	0	217	281
<b>Total costos</b>	<b>12,602</b>	<b>11,808</b>	<b>1,452</b>	<b>2,810</b>	<b>90</b>	<b>702</b>	<b>349</b>	<b>369</b>	<b>217</b>	<b>281</b>	<b>19</b>	<b>23</b>	<b>14,730</b>	<b>15,993</b>
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	5,874	5,460	187	239	312	1,191	530	722	367	350	(14)	(20)	7,256	7,941
% de costo sobre ventas	68%	68%	89%	92%	22%	37%	40%	34%	37%	45%			67%	67%
<b>Otros ingresos (egresos) operacionales</b>	<b>19</b>	<b>44</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(5)</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>40</b>	<b>133</b>
Gastos de vtas., generales y admivos.	1,812	2,266	367	403	805	1,635	180	100	170	147	45	23	3,379	4,575
Distribución de gastos corporativos	696	955	67	91	42	57	49	68	53	73	0	0	906	1,244
	2,508	3,221	434	494	846	1,692	229	167	223	220	45	23	4,285	5,818
Utilidad en operaciones	3,385	2,283	(248)	(256)	(539)	(498)	307	556	164	193	(59)	(22)	3,010	2,256
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	61	63	25	41	0	38	38	49	65	76	37	0	226	266
Intereses pagados en financiamientos	(117)	(118)	(38)	(39)	(339)	(257)	(63)	(82)	0	0	0	0	(557)	(496)
Amortización de costos de emisión de bonos	(18)	(20)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(18)	(20)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	647	663	653	663
<b>Total de otros costos financieros, neto</b>	<b>(73)</b>	<b>(76)</b>	<b>(14)</b>	<b>2</b>	<b>(339)</b>	<b>(220)</b>	<b>(25)</b>	<b>(33)</b>	<b>71</b>	<b>76</b>	<b>685</b>	<b>663</b>	<b>304</b>	<b>412</b>
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	3,312	2,207	(262)	(255)	(878)	(718)	282	523	234	269	626	642	3,314	2,668
Impuesto sobre la renta, estimado	322	279	0	0	0	0	20	65	40	47	0	0	382	391
<b>Utilidad neta</b>	<b>2,990</b>	<b>1,928</b>	<b>(262)</b>	<b>(255)</b>	<b>(878)</b>	<b>(718)</b>	<b>262</b>	<b>458</b>	<b>195</b>	<b>222</b>	<b>626</b>	<b>642</b>	<b>2,932</b>	<b>2,277</b>
<b>Total activos</b>	<b>227,655</b>	<b>227,496</b>	<b>20,221</b>	<b>19,792</b>	<b>25,377</b>	<b>25,784</b>	<b>39,338</b>	<b>39,927</b>	<b>24,605</b>	<b>24,639</b>	<b>82,460</b>	<b>80,427</b>	<b>419,656</b>	<b>418,065</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>75,218</b>	<b>77,709</b>	<b>7,471</b>	<b>7,344</b>	<b>28,892</b>	<b>28,298</b>	<b>4,847</b>	<b>5,224</b>	<b>1,862</b>	<b>1,990</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>118,311</b>	<b>120,580</b>

# 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>Marzo 31,</u> <u>2021</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2020</u>
Venta de viviendas	18,475,401	17,268,389
Restaurantes	1,638,949	3,049,222
Hoteles	402,721	1,892,624
Alquileres y zonas procesadoras	878,992	1,090,966
Financieros	584,111	630,987
Otras operaciones	<u>5,365</u>	<u>2,045</u>
	<u>21,985,539</u>	<u>23,934,233</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.

**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 marzo de 2021, se mantienen acciones por la suma de B/.272,716 (Diciembre 2020: Igual) a su costo como una aproximación de valor razonable.

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

**(28) Gestión de riesgos financieros**

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

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

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

**(i) Marco de administración de riesgos**

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

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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:

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Diciembre 31, 2020</b>
Clientes	3,650,998	7,515,508
Hipotecas	7,022,787	7,216,646
Préstamos personales	<u>9,785,065</u>	<u>9,660,957</u>
	<u>20,458,850</u>	<u>24,393,111</u>
Alquileres	661,048	702,926
Otras partes relacionadas	233,274	233,209
Varias	<u>1,639,213</u>	<u>1,550,479</u>
	<u><u>22,992,385</u></u>	<u><u>26,879,725</u></u>

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

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Diciembre 31, 2020</b>
Viviendas	2,778,736	6,684,235
Financiera	16,807,852	16,877,603
Hotelería	733,365	740,718
Otros	<u>138,897</u>	<u>90,555</u>
	<u><u>20,458,850</u></u>	<u><u>24,393,111</u></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:

	<b>Marzo 31, 2021</b>	<b>Diciembre 31, 2020</b>
Saldo al inicio del año	1,769,643	1,570,077
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	143,829	598,429
Cargos contra la provisión	<u>(16,285)</u>	<u>(398,863)</u>
Saldo al final del año	<u><u>1,897,187</u></u>	<u><u>1,769,643</u></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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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).

**(29) Dividendos**

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<b>Marzo 31</b>	<b>Marzo 31,</b>
<b>Periodo terminado el 31 de marzo:</b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
B/.0.10 por cada acción (2020: B/.0.49)	<b><u>563.594</u></b>	<b><u>2.774.568</u></b>

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(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:

	<b>Marzo 31</b> <b><u>2021</u></b>	<b>Marzo 31</b> <b><u>2020</u></b>
Utilidad neta	2,932,293	2,277,009
Acciones en circulación	<u>5,612,171</u>	<u>5,618,572</u>
Utilidad (pérdida) básica por acción	<u>0.52</u>	<u>0.41</u>

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

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

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

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

## UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

## Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Activos	AI 31 de marzo de 2021																
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	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.
Efectivo y equivalente de efectivo	15,084,435		15,084,435	3,763,844	8,038,258	1,178,677	0	165,982	187,453	0	683,629	0	40,118	0	0	498,840	527,634
Depósito a plazo fijo	27,382,215		27,382,215	27,382,215	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																	
Clientes	3,650,998		3,650,998	0	2,448,781	0	0	6,336	0	0	0	0	0	0	0	809,998	385,883
Hipotecas	7,022,787		7,022,787	0	0	0	0	0	0	0	7,022,787	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	9,785,065		9,785,065	0	0	0	0	0	0	0	8,785,065	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(80,061,731)	80,061,731	14,840,365	47,647,103	3,656,014	1,302,779	198,677	365,094	207,447	8,202,028	116,368	0	763,018	65,000	1,404,400	1,293,438
Alquileres	661,048		661,048	0	426	660,622	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compañías relacionadas	233,274	0	233,274	1,902	231,322	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Varios	1,639,213	(6,553,869)	8,193,082	7,300,277	700,949	30,753	14,245	19,275	610	1,143	91,806	0	197	0	0	12,573	21,254
Menos reserva para cuentas incobrables	22,992,385	(86,615,600)	109,607,985	22,142,544	51,028,581	4,347,389	1,317,024	224,288	365,704	208,590	25,101,686	116,368	197	763,018	65,000	2,226,971	1,700,625
	1,897,187	0	1,897,187	0	35,597	63,490	0	0	0	0	1,392,602	0	0	0	0	403,785	1,713
<b>Total de cuentas por cobrar, neto</b>	<b>21,095,198</b>	<b>(86,615,600)</b>	<b>107,710,798</b>	<b>22,142,544</b>	<b>50,992,984</b>	<b>4,283,899</b>	<b>1,317,024</b>	<b>224,288</b>	<b>365,704</b>	<b>208,590</b>	<b>23,709,084</b>	<b>116,368</b>	<b>197</b>	<b>763,018</b>	<b>65,000</b>	<b>1,823,186</b>	<b>1,698,912</b>
Inventarios:																	
Unidades de viviendas terminadas	29,353,849		29,353,849	0	29,353,849	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	70,513,040		70,513,040	0	69,419,252	1,093,788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	4,429,455	0	4,429,455	0	4,429,455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	2,965,508		2,965,508	0	682,853	0	0	13,027	0	0	0	0	0	0	0	2,269,628	0
Viveres, bebidas y suministros	157,687		157,687	0	13,067	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	144,620
Otros	348,126		348,126	0	194,316	0	0	0	0	0	0	0	33,197	3,577	0	0	117,036
<b>Total de inventarios</b>	<b>107,767,665</b>	<b>0</b>	<b>107,767,665</b>	<b>0</b>	<b>104,092,792</b>	<b>1,093,788</b>	<b>0</b>	<b>13,027</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33,197</b>	<b>3,577</b>	<b>0</b>	<b>2,269,628</b>	<b>261,656</b>
Inversiones en Bonos y acciones, neto	78,264,991	(5,842,737)	84,107,728	83,952,547	87,869	0	0	0	0	0	67,312	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	116,191,839		116,191,839	0	81,051,915	34,418,168	0	0	0	0	127,756	0	0	0	0	594,000	0
Equipo en arrendamiento, neto	1,686,197		1,686,197	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,686,197	0
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	107,975,447	(980,418)	108,955,865	0	74,690,511	522,023	0	0	0	0	848,870	0	215,913	0	0	5,439,026	27,239,522
Menos depreciación acumulada	67,372,322	(871,885)	68,244,207	0	51,065,782	291,199	0	0	0	0	724,304	0	200,722	0	0	3,662,569	12,299,651
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	40,603,125	(108,533)	40,711,658	0	23,624,749	230,824	0	0	0	0	124,566	0	15,191	0	0	1,776,457	14,939,871
Activo por derecho de uso	5,792,796		5,792,796	0	2,087,921	0	0	0	0	0	576,229	0	0	0	0	0	3,128,646
Otros activos	5,787,541		5,787,541	425,338	3,341,997	75,605	1,980	165,661	2,279	50,396	199,637	5,944	13,313	57	10,604	423,611	1,072,019
<b>Total de activos</b>	<b>419,656,002</b>	<b>(92,566,870)</b>	<b>512,222,872</b>	<b>137,666,488</b>	<b>273,318,485</b>	<b>41,280,961</b>	<b>1,319,004</b>	<b>568,958</b>	<b>555,436</b>	<b>258,986</b>	<b>25,488,213</b>	<b>121,412</b>	<b>102,016</b>	<b>766,652</b>	<b>75,604</b>	<b>9,071,919</b>	<b>21,628,738</b>

## UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, Continuación

## Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

	Al 31 de marzo de 2021																
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	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.
<b>Pasivos</b>																	
Préstamos por pagar	51,370,343		51,370,343	0	51,370,343	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar.																	
Proveedores	4,136,305		4,136,305	0	2,679,923	173,118	0	100	0	0	5,370	0	498	0	160	871,337	405,799
Compañías afiliadas	0	(79,835,830)	79,835,830	10,654,873	9,286,894	9,021,490	184,945	359,304	151,445	129,279	21,191,320	135,952	112,952	857,464	29,240	10,124,007	17,596,665
Compañías relacionadas	1,179		1,179	0	0	1,179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras	5,392,723	0	5,392,723	29,948	4,159,436	9,376	0	9,548	4,896	5,969	979,102	0	3,157	0	0	0	191,291
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>9,530,207</b>	<b>(79,835,830)</b>	<b>89,366,037</b>	<b>10,684,821</b>	<b>16,126,253</b>	<b>9,205,163</b>	<b>184,945</b>	<b>368,952</b>	<b>156,341</b>	<b>135,248</b>	<b>22,175,792</b>	<b>135,952</b>	<b>116,607</b>	<b>857,464</b>	<b>29,400</b>	<b>10,995,344</b>	<b>18,193,755</b>
Gastos acumulados por pagar	3,107,568	0	3,107,568	0	1,566,158	43,302	0	218,441	20,961	132,820	199,573	0	16,950	0	0	270,437	638,926
Ingresos diferidos	134,990		134,990	0	63,570	0	104	0	0	0	49,967	0	0	0	0	21,349	0
Dividendos por pagar	0	(6,779,771)	6,779,771	0	4,244,967	387,332	0	0	0	87	665,926	0	0	0	0	51,232	1,430,227
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	203,973		203,973	0	197,076	4,461	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,436	0
Depósitos de clientes	4,216,781		4,216,781	0	3,909,008	137,839	0	0	0	0	2,338	0	0	0	0	117,203	50,393
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	1,298,834		1,298,834	0	1,241,383	0	0	0	0	0	1,355	0	0	0	0	41,215	14,881
Pasivo direnido	5,849,808		5,849,808	0	2,094,154	0	0	0	0	0	584,883	0	0	0	0	0	3,170,771
Impuesto sobre la renta por pagar	75,632		75,632	0	19,518	0	0	0	0	0	39,841	0	0	0	0	16,273	0
Bonos por pagar	42,522,664		42,522,664	0	42,522,664	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total del pasivos</b>	<b>118,310,800</b>	<b>(86,615,601)</b>	<b>204,926,401</b>	<b>10,684,821</b>	<b>123,335,576</b>	<b>9,797,615</b>	<b>184,945</b>	<b>587,497</b>	<b>177,302</b>	<b>268,155</b>	<b>23,719,675</b>	<b>135,952</b>	<b>133,557</b>	<b>857,464</b>	<b>29,400</b>	<b>11,515,489</b>	<b>23,498,953</b>
Participación no controladora																	
Acciones comunes	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Patrimonio</b>																	
Capital en acciones	26,987,732	(5,211,970)	32,199,702	26,643,903	911,818	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,656	10,000	1,200,000	0	65,000	0	2,183,069
Acciones en tesorería	(1,262,715)	0	(1,262,715)	(1,262,715)	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
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones	63,290,308		63,290,308	63,257,192	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	213,055,981	(1,548,248)	214,604,229	38,352,912	150,195,216	31,626,723	952,103	(17,277)	328,178	(19,040)	817,739	(23,880)	(1,231,541)	(90,805)	(18,796)	(2,377,208)	(3,890,095)
Impuesto complementario	(1,491,040)		(1,491,040)	0	(1,089,737)	(153,477)	0	(1,262)	(44)	(129)	(16,173)	(660)	0	(7)	0	(66,362)	(163,189)
<b>Total de patrimonio atribuible a los propietarios</b>	<b>301,267,459</b>	<b>(6,029,012)</b>	<b>307,296,471</b>	<b>126,981,667</b>	<b>149,982,909</b>	<b>31,483,346</b>	<b>1,134,059</b>	<b>(18,539)</b>	<b>378,134</b>	<b>(9,169)</b>	<b>1,768,538</b>	<b>(14,540)</b>	<b>(31,541)</b>	<b>(90,812)</b>	<b>46,204</b>	<b>(2,443,570)</b>	<b>(1,870,215)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>419,656,002</b>	<b>(92,566,870)</b>	<b>512,222,872</b>	<b>137,666,488</b>	<b>273,318,485</b>	<b>41,280,961</b>	<b>1,319,004</b>	<b>568,958</b>	<b>555,436</b>	<b>258,986</b>	<b>25,488,213</b>	<b>121,412</b>	<b>102,016</b>	<b>766,652</b>	<b>75,604</b>	<b>9,071,919</b>	<b>21,628,738</b>

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

			<b>Sociedad</b>														<b>Anexo 2</b>
			<b>Unión Nacional</b>	<b>Urbanizadora</b>	<b>Inmobiliaria</b>	<b>Subsidiarias</b>	<b>Constructora</b>	<b>Distribuidores</b>	<b>Constructora</b>	<b>Inversiones</b>	<b>Vacation</b>	<b>Desarrollo</b>	<b>Servicios</b>	<b>Caribbean</b>	<b>Equipos</b>	<b>Caribbean</b>	
	<b>Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>de Empresas,</b>	<b>del Caribe, S. A.</b>	<b>Sucasa,</b>	<b>No</b>	<b>San Lorenzo</b>	<b>Consolidados</b>	<b>Corona,</b>	<b>Sucasa,</b>	<b>Panama Tours</b>	<b>Tierra Adentro,</b>	<b>Sucasa</b>	<b>Supply</b>	<b>Coamco</b>	<b>Franchise</b>	
			<b>S. A.</b>	<b>y Subsidiaria</b>	<b>S. A.</b>	<b>Operativas</b>	<b>S. A.</b>	<b>S. A.</b>	<b>S. A.</b>	<b>S. A.</b>	<b>S. A.</b>	<b>S. A.</b>	<b>S. A.</b>	<b>S. A.</b>	<b>S. A.</b>	<b>S. A.</b>	<b>Development Corp.</b>
<b>Ventas de bienes y servicios</b>	20,522,436	(1,246,742)	21,769,178	0	17,948,500	0	618,572	91,661	214,147	0	0	9,131	0	0	953,118	0	1,936,049
Ingresos por Alquiler	878,992		878,992	0	70,172	0	0	0	0	372	0	0	0	0	0	0	0
Intereses ganados en financiamiento,	584,111		584,111	0	0	0	0	0	0	584,111	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total ingresos</b>	<b>21,985,539</b>	<b>(1,246,742)</b>	<b>23,232,281</b>	<b>0</b>	<b>18,016,672</b>	<b>0</b>	<b>618,572</b>	<b>91,661</b>	<b>214,147</b>	<b>584,483</b>	<b>0</b>	<b>9,131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>953,118</b>	<b>0</b>	<b>1,936,049</b>
<b>Costo de las ventas:</b>																	
Costos de las ventas	14,163,543	(1,177,485)	15,341,028	0	12,527,441	0	549,315	91,661	214,147	0	0	22,973	0	0	460,661	0	1,474,830
Costos de alquiler	349,413		349,413	0	0	349,413	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	216,912		216,912	0	0	0	0	0	0	216,912	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total costos</b>	<b>14,729,868</b>	<b>(1,177,485)</b>	<b>15,907,353</b>	<b>0</b>	<b>12,527,441</b>	<b>349,413</b>	<b>549,315</b>	<b>91,661</b>	<b>214,147</b>	<b>216,912</b>	<b>0</b>	<b>22,973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>460,661</b>	<b>0</b>	<b>1,474,830</b>
<b>Ganancia (pérdida) bruta en ventas</b>	<b>7,255,671</b>	<b>(69,257)</b>	<b>7,324,928</b>	<b>0</b>	<b>5,489,231</b>	<b>469,035</b>	<b>69,257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>367,571</b>	<b>0</b>	<b>(13,842)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>492,457</b>	<b>0</b>	<b>461,219</b>
<b>Otros ingresos (egresos) de operaciones:</b>																	
Ingresos compañías afiliadas	0	(47,776)	47,776	0	47,776	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros ingresos (egresos) operacionales</b>	<b>39,610</b>	<b>0</b>	<b>39,610</b>	<b>161</b>	<b>3,831</b>	<b>6,065</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19,398</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11,765</b>	<b>0</b>	<b>(1,610)</b>
<b>Total de otros ingresos</b>	<b>39,610</b>	<b>(47,776)</b>	<b>87,386</b>	<b>161</b>	<b>51,607</b>	<b>6,065</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19,398</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11,765</b>	<b>0</b>	<b>(1,610)</b>
<b>Gastos generales y administrativos</b>	<b>4,285,205</b>	<b>(23,568)</b>	<b>4,308,773</b>	<b>45,771</b>	<b>2,850,789</b>	<b>181,119</b>	<b>69,257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>289,484</b>	<b>0</b>	<b>26,241</b>	<b>0</b>	<b>18,796</b>	<b>311,581</b>	<b>0</b>	<b>515,735</b>
Egresos compañías afiliadas	0	(93,465)	93,465	0	34,760	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,903	0	47,802
<b>Utilidad en operaciones</b>	<b>3,010,076</b>	<b>0</b>	<b>3,010,076</b>	<b>(45,610)</b>	<b>2,655,289</b>	<b>283,961</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97,485</b>	<b>0</b>	<b>(40,083)</b>	<b>0</b>	<b>(18,796)</b>	<b>181,738</b>	<b>0</b>	<b>(103,928)</b>
<b>Costos financieros, neto</b>																	
Intereses ganados sobre depósitos a plazos fijos	225,909		225,909	225,909	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(270,300)		(270,300)	0	(194,206)	0	0	0	0	(34)	0	0	0	0	(68,506)	0	(7,554)
Intereses pagados sobre bonos	(287,006)		(287,006)	0	(187,344)	(62,713)	0	0	0	0	0	0	0	0	(6,029)	0	(30,920)
Amortización de costo de emisión de bonos	(17,698)		(17,698)	0	(17,698)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Dividendos ganados	652,846	(3,193,690)	3,846,536	3,840,878	0	0	0	0	0	5,658	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de costos financieros, neto</b>	<b>303,751</b>	<b>(3,193,690)</b>	<b>3,497,441</b>	<b>4,066,767</b>	<b>(399,248)</b>	<b>(62,713)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,624</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(74,535)</b>	<b>0</b>	<b>(38,474)</b>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>3,313,827</b>	<b>(3,193,690)</b>	<b>6,507,517</b>	<b>4,021,177</b>	<b>2,256,041</b>	<b>221,268</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>103,109</b>	<b>0</b>	<b>(40,083)</b>	<b>0</b>	<b>-18,796</b>	<b>107,203</b>	<b>0</b>	<b>(142,402)</b>
<b>Impuesto sobre la renta estimado</b>	<b>381,534</b>	<b>0</b>	<b>381,534</b>	<b>0</b>	<b>305,902</b>	<b>19,518</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39,841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16,273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>2,932,293</b>	<b>(3,193,690)</b>	<b>6,125,983</b>	<b>4,021,177</b>	<b>1,950,139</b>	<b>201,750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63,268</b>	<b>0</b>	<b>(40,083)</b>	<b>0</b>	<b>(18,796)</b>	<b>90,930</b>	<b>0</b>	<b>(142,402)</b>
<b>Atributable a:</b>																	
Accionistas de la controladora	2,932,293	(3,193,690)	6,125,983	4,021,177	1,950,139	201,750	0	0	0	63,268	0	(40,083)	0	(18,796)	90,930	0	(142,402)
<b>Utilidad neta (pérdida)</b>	<b>2,932,293</b>	<b>(3,193,690)</b>	<b>6,125,983</b>	<b>4,021,177</b>	<b>1,950,139</b>	<b>201,750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63,268</b>	<b>0</b>	<b>(40,083)</b>	<b>0</b>	<b>(18,796)</b>	<b>90,930</b>	<b>0</b>	<b>(142,402)</b>
<b>Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año</b>	<b>210,687,282</b>	<b>(1,548,248)</b>	<b>212,235,530</b>	<b>34,899,830</b>	<b>150,945,077</b>	<b>31,708,910</b>	<b>952,103</b>	<b>(17,277)</b>	<b>328,178</b>	<b>(19,040)</b>	<b>959,723</b>	<b>(23,880)</b>	<b>(1,191,458)</b>	<b>(90,805)</b>	<b>0</b>	<b>(2,468,138)</b>	<b>(3,747,693)</b>
Dividendos declarados	(563,594)	3,193,690	(3,757,284)	(568,095)	(2,700,000)	(283,937)	0	0	0	0	(205,252)	0	0	0	0	0	0
<b>Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año</b>	<b>213,055,981</b>	<b>(1,548,248)</b>	<b>214,804,229</b>	<b>38,352,912</b>	<b>150,195,216</b>	<b>31,626,723</b>	<b>952,103</b>	<b>(17,277)</b>	<b>328,178</b>	<b>(19,040)</b>	<b>817,739</b>	<b>(23,880)</b>	<b>(1,231,541)</b>	<b>(90,805)</b>	<b>(18,796)</b>	<b>(2,377,208)</b>	<b>(3,890,095)</b>

### 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 SANNON 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 marzo de 2021 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD 230,048.20.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto	Saldo Insoluto	Vencimiento
K	2,000,000.00	50,000.00	13-abr-21
L	420,000.00	10,500.00	14-abr-21
M	846,000.00	26,437.50	27-abr-21
N	478,000.00	29,875.00	13-dic-21
O	2,200,000.00	533,333.50	14-mar-23
P	1,000,000.00	242,424.25	26-mar-23
Q	300,000.00	81,818.16	1-abr-23
R	400,000.00	109,090.96	2-may-23
S	1,500,000.00	636,363.55	22-sep-24
T	1,000,000.00	515,151.52	22-jun-25
U	500,000.00	265,625.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	875,000.00	31-mar-26
W	550,000.00	446,875.00	30-sep-27
X	500,000.00	406,250.00	30-sep-27
Y	500,000.00	406,250.00	30-sep-27
Z	722,000.00	654,312.50	30-jun-28
AA	1,300,000.00	1,178,125.00	30-Jun-28
AB	500,000.00	500,000.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	1,500,000.00	30-Sep-29
	<b>17,616,000.00</b>	<b>8,467,431.94</b>	






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

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos <sup>(1)</sup>	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	230,048	1%	A la vista	230,048
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,750,000	99%	Vencimiento de la obligación	12,000,000
Poliza de Seguro de Incendio <sup>(2)</sup>	Certificado No.112 Cia Internacional de Seguros, S.A.		0%	01- Mar-22	
		<b>15,980,048</b>	<b>100%</b>		<b>12,230,048</b>

(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 USD16,360,000

\*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

Activos	A la Vista	Total
Depósitos en banco	230,048	230,048
<b>Total de activos</b>	<b><u>230,048</u></b>	<b><u>230,048</u></b>

\*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.

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

12. 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
30-jun-20	9,818,906.24	125%	12,273,632.80	15,304,360.00	156%
30-sep-20	9,326,966.98	125%	11,658,708.73	15,979,591.56	171%
31-dic-20	8,847,308.84	125%	11,059,136.05	15,979,821.47	181%

13. 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/. 8,467,431.94
Cobertura Requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	B/. 10,584,289.93

Valor de Avalúo de los Activos	<u>15,980,048.20</u>	189%
Bonos emitidos y en circulación	8,467,431.94	

**Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio\***

Activos del Fideicomiso	<u>230,048.20</u>	3%
Bonos emitidos y en circulación	8,467,431.94	

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

14. 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 29 de abril de 2021.

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 Marzo 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:

N° de Finca	Cantidad	Valor del Avalúo	Avaluadora	Fecha de Avalúo
230160	1	\$22,500,000.00	AIR Avalúos	Dic.17
		\$22,500,000.00		

- 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:

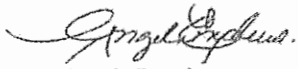
Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	Mar-22

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

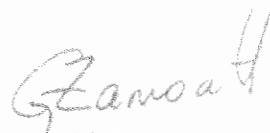
5. El Prospecto Informativo de la emisión no establece una cobertura de garantías requerida.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 04 de mayo de 2021.

BG Trust, Inc. a título fiduciario



Angela Escudero  
Firma Autorizada



Gabriela Zamora  
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 marzo de 2021:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a veintidós millones setecientos noventa y un mil ciento veintiocho dólares con 09/100 (US\$ 22,791,128.09) de las Series A, B, C, D, F, G, H, I y J.
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
  - A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del fideicomiso de garantía sobre trece (13) fincas de propiedad de Desarrollos Castilla S.A. y de Inmobiliaria Sucasa S.A, 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 treinta y cinco millones trescientos treinta y dos mil doscientos dieciséis dólares con 15/100 (US\$35,332,216.15).
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 155% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 181%, 142%, 150%.
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 treinta (30) de abril de dos mil veintiuno (2021).

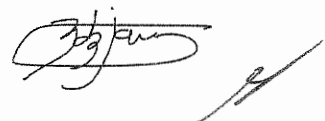
MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce  
Firma Autorizada



Marielena García Maritano  
Firma Autorizada




**CERTIFICACIÓN**  
**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**  
**BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS**  
**US\$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 marzo de 2021:


1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a ocho millones ciento sesenta y nueve mil ciento cuarenta y cinco dólares con 13/100 (US\$8,169,145.13) de las Series B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L y N.
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 30 fincas propiedad de la Emisora y sobre 4 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 veintidós millones seiscientos noventa mil quinientos ochenta y cuatro dólares con 34/100 (US\$ 22,690,584.34).
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 277%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 275%, 239% y 261%.
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 treinta (30) de abril de dos mil veintiuno (2021).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce  
Firma Autorizada



Marielena García Maritano  
Firma Autorizada

