

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2021

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Anexo

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





INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

Opinión

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

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

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

Asunto de énfasis

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

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Valuación de los inventarios de viviendas

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

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los inventarios del Grupo, que principalmente comprenden unidades de viviendas terminadas y terrenos para desarrollar por la suma de B/.42,897,584, son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto de realización de los inventarios de unidades de viviendas terminadas se lleva a cabo en cada fecha de reporte, así como de los costos incurridos, utilizando como referencia el precio de venta actual, así como el comportamiento del mercado inmobiliario durante la pandemia COVID-19.

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

Reconocimiento de ingresos

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

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

El ingreso por ventas de bienes y servicios es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Hay un riesgo de que las ventas de bienes y servicios estén presentadas por montos superiores a los generados en las operaciones del Grupo durante el año 2021, conforme a los criterios contables para el reconocimiento de ingresos.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

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

Otro Asunto – Información Suplementaria

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

Otra Información

La Administración es responsable de la Otra Información, que abarca el contenido del Informe Anual 2021 pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro correspondiente informe de auditoría. La información para el Informe Anual 2021, se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

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

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

Cuando leamos el contenido del Informe Anual 2021 si concluimos que existe un error de importancia relativa en esa Otra Información estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno corporativo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otros requerimientos legales de información

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

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

KPMG

Panamá, República de Panamá
31 de marzo de 2022



Pablo Ureña P.
Socio
C.P.A. #3751

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

Activos	Nota	2021	2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6	22,033,678	9,380,071
Depósitos a plazo fijo	5, 6, 27	22,456,996	26,778,651
Cuentas por cobrar:			
Cientes		7,770,372	7,515,508
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.2,668,515 (2020: B/.3,789,744)		6,627,305	7,216,646
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.5,795,226 (2020: B/.5,329,071)		10,640,158	9,660,957
Alquileres		537,849	702,926
Partes relacionadas	5	238,924	233,209
Varias		942,502	1,550,479
	28	<u>26,757,110</u>	<u>26,879,725</u>
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	28	<u>(1,859,992)</u>	<u>(1,769,643)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>24,897,118</u>	<u>25,110,082</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	37,281,584	37,027,425
Costos de construcción en proceso	7	51,984,213	65,720,553
Terrenos	16, 17	5,616,000	4,173,466
Materiales, equipo y repuestos		2,814,525	2,271,992
Viveres, bebidas y suministros		233,513	206,646
Otros		340,373	330,671
Total de inventarios		<u>98,270,208</u>	<u>109,730,753</u>
Inversiones en acciones	5, 9, 27	80,030,877	76,245,316
Propiedades de inversión, neto	10	111,968,262	116,313,134
Adelanto para compra de terrenos	10	14,867,105	0
Equipos en arrendamiento, neto	11	2,219,706	1,802,517
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	12,17	39,481,806	41,627,334
Activos por derecho de uso	14	5,322,305	5,884,357
Otros activos	15	5,389,960	5,193,087
Total de activos		<u>426,938,021</u>	<u>418,065,302</u>

Las notas de la página 11 a la 60 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Pasivos	Nota	2021	2020
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5, 16, 28	38,679,590	52,107,020
Terrenos por pagar		2,422,553	0
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	3,740,996	3,525,335
Otras		5,227,063	5,451,398
Total de cuentas por pagar	28	<u>8,968,059</u>	<u>8,976,733</u>
Gastos acumulados por pagar	20, 28	3,009,656	2,632,677
Ingresos diferidos		179,180	135,396
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17, 28	278,539	213,035
Depósitos recibidos de clientes	8, 28	4,169,090	4,339,374
Pasivos por arrendamientos	19, 28	6,390,702	7,499,451
Impuesto sobre la renta por pagar	22, 28	147,392	209,830
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17, 28	51,985,804	44,592,885
Más prima neta de costos de emisión		393,623	(125,968)
Bonos por pagar, neto		<u>52,379,427</u>	<u>44,466,917</u>
Total de pasivos		<u>116,624,188</u>	<u>120,580,433</u>
Patrimonio			
Acciones comunes tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,070,519 en 2021 y 5,138,572 en 2020		12,814,874	12,814,874
Acciones comunes tipo "B", sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas y en circulación 480,000 en 2021 y 2020		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	(3,406,015)	(1,065,029)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Reserva de valor razonable		64,957,968	61,600,988
Utilidades no distribuidas		222,502,047	210,687,282
Impuesto complementario		(1,492,835)	(1,491,040)
Total del patrimonio atribuible a los propietarios		<u>310,236,090</u>	<u>297,407,126</u>
Participación no controladora		77,743	77,743
Total del patrimonio		<u>310,313,833</u>	<u>297,484,869</u>
Compromisos y contingencias	25		
Total de pasivos y patrimonio		<u>426,938,021</u>	<u>418,065,302</u>

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

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ventas de bienes y servicios	23	106,400,610	62,880,719
Ingresos por alquiler		3,805,706	3,848,714
Ingresos por intermediación financiera		2,340,608	2,396,544
Total de ingresos	24	<u>112,546,924</u>	<u>69,125,977</u>
Costo de las ventas	24	77,236,915	45,327,116
Costo de alquiler		1,439,576	1,338,932
Costo por actividades de financiamiento		953,342	919,472
Total de costos		<u>79,629,833</u>	<u>47,585,520</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>32,917,091</u>	<u>21,540,457</u>
Otros ingresos operacionales		660,533	148,019
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 20, 21	19,047,251	17,147,293
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	518,660	598,429
Resultados de las actividades de operación		<u>14,011,713</u>	<u>3,942,754</u>
Costos financieros, neto:			
Intereses sobre depósitos a plazo fijo		1,019,779	992,792
Intereses sobre financiamientos bancarios	5, 16	(1,455,194)	(1,090,600)
Intereses sobre bonos	17	(1,093,452)	(1,222,852)
Amortización de costos de emisión de bonos		(93,755)	(100,141)
Dividendos ganados	5	2,957,102	2,541,644
Total de costos financieros, neto		<u>1,334,480</u>	<u>1,120,843</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		15,346,193	5,063,597
Impuesto sobre la renta	22	2,267,221	1,517,164
Utilidad neta del año		<u>13,078,972</u>	<u>3,546,433</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos			
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado del año:			
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales – cambio neto en el valor razonable		3,356,980	(21,091,272)
Otros resultados integrales, neto de impuestos		<u>3,356,980</u>	<u>(21,091,272)</u>
Resultados integrales totales del año		<u>16,435,952</u>	<u>(17,544,839)</u>
Utilidad neta por acción	30	<u>2.36</u>	<u>0.63</u>

Las notas de la página 11 a la 60 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

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

Las notas de la página 11 a la 60 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		13,078,972	3,546,433
Ajustes por:			
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	28	518,660	598,429
Depreciación	10, 11, 12	4,928,520	5,648,512
Amortización de franquicias	13	0	235,895
Amortización de costos de emisión de bonos		93,755	100,141
Amortización de prima de emisión de bonos		(13,041)	0
Amortización de activo por derecho de uso		562,052	441,183
Costos financieros, netos		1,528,867	1,320,660
Gasto de interés por arrendamiento		57,566	56,999
Dividendos ganados		(2,957,102)	(2,541,644)
Gasto de impuesto sobre la renta	22	2,267,221	1,517,164
Ganancia en venta de mobiliario y equipo		(145,341)	(3,062)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(261,219)	(29,586)
Ganancia en inversiones, neto		(9,914)	(43,164)
		<u>19,648,996</u>	<u>10,847,960</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar a clientes, alquileres y varias		89,879	5,149,225
Préstamos personales e hipotecas		(389,860)	(1,160,483)
Inventarios		22,620,977	14,082,716
Equipo para arrendamiento	11	(921,916)	(1,302,852)
Otros activos y franquicias		6,790	1,243,381
Cuentas por pagar		2,413,879	(1,319,524)
Gastos e intereses acumulados por pagar		531,509	(775,577)
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(126,500)	(1,398,856)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>43,873,754</u>	<u>25,365,990</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(2,484,189)	(1,502,560)
Intereses pagados		(5,212,201)	(5,608,298)
Flujos netos provistos por las actividades de operación		<u>36,177,364</u>	<u>18,255,132</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		1,019,779	992,792
Dividendos recibidos		2,957,102	2,541,644
Aumento en depósitos a plazo fijo		4,321,655	(443,793)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(4,570,936)	(4,813,171)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12	(1,874,788)	(1,903,982)
Adelanto para compra de terrenos		(14,867,105)	0
Producto de la venta de propiedades de inversión		85,000	0
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		141,289	4,000
Producto de la venta de inversiones		18,744	79,887
Pagos por adquisición de inversiones		(437,411)	(1,556,100)
Cambios en cuentas por cobrar con otras partes relacionadas		(5,715)	(3,631)
Flujos netos usados en las actividades de inversión		<u>(13,212,386)</u>	<u>(5,102,354)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Pagos de pasivos por arrendamientos		(1,388,137)	(2,101,667)
Producto de las obligaciones bancarias		27,480,000	43,520,000
Producto de pasivos por arrendamientos		279,388	793,549
Abonos a obligaciones bancarias		(40,907,430)	(59,779,713)
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo		7,830,001	4,389,962
Compra de acciones para tesorería		(2,354,884)	(325,034)
Venta de acciones en tesorería		13,898	22,452
Dividendos pagados	29	(1,264,207)	(2,753,676)
Flujos netos usados en actividades de financiamiento		<u>(10,311,371)</u>	<u>(16,234,127)</u>
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		12,653,607	(3,081,349)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>9,380,071</u>	<u>12,461,420</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>22,033,678</u>	<u>9,380,071</u>

Las notas de la página 11 a la 60 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2021

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y Operaciones

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

Compañías subsidiarias

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

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(2) Base de Preparación

(a) *Declaración de cumplimiento*

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

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 31 de marzo de 2022.

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

(b) *Base de presentación*

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

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

(c) *Bases de medición*

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

(d) *Moneda funcional y de presentación*

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

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

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

A. Juicios

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

- Nota 8 – Valor neto realizable de los inventarios

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

- Nota 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 y activos de contrato.

(f) *Medición de los valores razonables*

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nota 10 – Propiedades de inversión.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de políticas contables significativas

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

A continuación, se incluye un índice de las políticas contables 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 por intereses de financiamiento
- o. Impuesto sobre la renta
- p. Información de segmento
- q. Utilidad neta por acción
- r. Fondo de cesantía y prima de antigüedad
- s. Equipos en arrendamiento operacional
- t. Arrendamientos
- u. Información comparativa
- v. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(a) *Bases de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

(b) *Instrumentos financieros*

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

(ii) Clasificación y medición posterior

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- 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 el activo financiero; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son solamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

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

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo se informa a la gerencia del Grupo;

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- 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.

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia ante la suspensión de la publicación de tasas interbancarias ofrecidas (IBOR)

En septiembre de 2019, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) finalizó la Fase 1 de la Reforma del IBOR y emitió el documento Reforma de la Tasa de Interés de Referencia ("la Reforma"), que contiene modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7, efectivas para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Por su parte, en agosto de 2020, el IASB publicó la Fase 2 del proyecto de enmiendas de la Reforma IBOR la cual tiene fecha efectiva de aplicación a partir del 1 de enero de 2021. La segunda fase del proyecto abordó aclaraciones, exenciones e incluyó nuevos requerimientos y dispensas temporales en la NIIF 9, NIIF 7 y NIIF 16.

Las Fases 1 y 2 de la Reforma IBOR son aplicables en la medida en que el Grupo identifique incertidumbres en la medición de sus instrumentos financieros al hacer la transición a la nueva tasa de referencia. Al 31 de diciembre de 2021, éstas no han sido adoptadas por el Grupo debido a que no se han identificado tales incertidumbres.

El Grupo realizó una evaluación de los posibles impactos en la remediación de sus pasivos financieros y no identificó impactos materiales que pudieran afectar los resultados financieros.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

iv. Compensación

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

(c) Capital en acciones y reserva

(i) Capital en acciones

El capital está compuesto por acciones comunes, sin valor nominal y con derecho a voto.

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

(ii) Reserva de valor razonable

La reserva de valor razonable incluye:

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

(d) Depósitos recibidos de clientes

Los depósitos recibidos de clientes corresponden a depósitos entregados por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas y locales comerciales que se encuentran en construcción.

(e) Inmuebles, mobiliario y equipo

(i) Reconocimiento y medición

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(ii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

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

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

(v) Construcción en proceso

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

(f) *Propiedades de inversión*

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

(g) *Activo intangible*

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

(h) *Deterioro 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, hipotecas y préstamos siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

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

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

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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 inventarios) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(j) *Inventarios*

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

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

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

(k) *Bonos por pagar*

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

(l) *Provisiones*

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

(m) *Dividendos declarados sobre el capital social*

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

(n) *Gastos por intereses de financiamiento*

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

(o) *Impuesto sobre la renta*

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

(p) *Información de segmento*

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

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

(q) *Utilidad neta por acción*

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

(s) *Arrendamientos*

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

i. Como arrendatario

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

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

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

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

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

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

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

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(u) *Información comparativa*

Algunas cifras no significativas del año 2020 fueron reclasificadas para estandarizar su presentación con las correspondientes al año 2021. Estas reclasificaciones no tuvieron efecto de importancia relativa sobre la posición financiera consolidada o el desempeño financiero consolidado del Grupo y corresponden principalmente a agrupaciones de cuentas.

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

Una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero no son mandatorias al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo.

(4) **Presentación de activos y pasivos**

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,033,678	9,380,071
Depósitos a plazo fijo	22,456,996	26,778,651
Cuentas por cobrar a clientes	7,770,372	7,515,508
Cuentas por cobrar hipotecas	535,922	444,669
Cuentas por cobrar personales	1,419,495	1,304,673
Cuentas por cobrar alquileres	537,849	702,926
Cuentas por cobrar a relacionadas	238,924	233,209
Cuentas por cobrar varias	942,502	1,550,479
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,859,992)	(1,769,643)
Unidades de viviendas terminadas	37,281,584	37,027,425
Costos de construcción en proceso	51,984,213	65,720,553
Terrenos	5,616,000	4,173,466
Materiales, equipo y respuestos	2,814,525	2,271,992
Inventario de víveres y bebidas	233,513	206,646
Otros inventarios	340,373	330,671
Activos por derecho de uso	402,764	604,083
Otros activos	1,004,467	1,100,980
Total activos corrientes	<u>153,753,185</u>	<u>157,576,359</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	26,776,712	30,001,712
Bonos por pagar, neto	8,267,099	7,816,972
Cuentas por pagar proveedores	3,740,996	3,525,335
Otras cuentas por pagar	7,649,616	5,451,398
Gastos acumulados por pagar	3,009,656	2,632,676
Ingresos diferidos	179,180	135,396
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	278,539	213,035
Depósitos recibidos de clientes	4,169,090	4,339,374
Pasivos por arrendamientos	827,398	1,341,911
Impuesto sobre la renta por pagar	147,392	209,830
Total pasivos corrientes	<u>55,045,678</u>	<u>55,667,639</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos no Corrientes		
Cuentas por cobrar hipotecas	6,091,383	6,771,977
Cuentas por cobrar personales	9,220,663	8,356,284
Inversión en acciones	80,030,877	76,245,316
Propiedades de inversión, neto	111,968,262	116,313,134
Equipos en arrendamiento, neto	2,219,706	1,802,517
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	39,481,806	41,627,334
Adelanto para compra de terreno	14,867,105	0
Activos por derecho de uso	4,919,541	5,280,274
Otros activos	4,385,493	4,092,107
Total activos no corrientes	<u>273,184,836</u>	<u>260,488,943</u>
Pasivos no Corrientes		
Préstamos por pagar	11,902,878	22,105,309
Bonos por pagar	44,112,328	36,649,945
Pasivos por arrendamientos	5,563,304	6,157,540
Total pasivos no corrientes	<u>61,578,510</u>	<u>64,912,794</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>7,511,913</u>	<u>3,864,780</u>
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,870,105</u>	<u>3,174,334</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Guayacanes, S. A.	231,672	231,307
Otras	<u>7,252</u>	<u>1,902</u>
	<u>238,924</u>	<u>233,209</u>
<u>Inversión en acciones:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>70,828,242</u>	<u>66,523,288</u>
<u>Préstamos por pagar:</u> Banco General, S. A.	<u>8,459,282</u>	<u>22,615,000</u>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,044,777</u>	<u>1,346,503</u>
<u>Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave</u>	<u>1,574,439</u>	<u>1,255,591</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>2,833,443</u>	<u>2,442,083</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición, los cuales se detallan a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	Enero - diciembre 2022 (2020: marzo-diciembre 2021)	1.25% - 4% (2020: 4%)	2,506,891	2,121,900
Banco Aliado, S. A.	Junio - diciembre 2022 (2020: mayo - diciembre 2021)	3.5% - 4% (2020: 2.75% - 4.38%)	1,846,603	4,711,850
Banco Metrobank, S. A.	Junio - diciembre 2022 (2020: junio - diciembre 2021)	3.5% - 4% (2020: 4%)	6,143,811	5,906,471
Banesco, S. A.	Junio 2022 (2020: junio 2021)	3.5% (2020: 4.13%)	585,260	562,048
Banistmo, S.A.	Febrero - noviembre 2022 (2020: febrero- noviembre 2021)	2.25% - 2.75% (2020:3% - 3.25%)	1,421,635	2,154,788
Banco General, S. A.	Enero - julio 2022 (2020: enero - julio 2021)	2.5% (2020:2.88% - 3%)	1,870,105	3,174,333
BAC International Bank, Inc.	Octubre 2022 (2020: octubre 2021)	2.125% (2020: 3.35%)	2,266,862	2,193,384
Multibank, S. A.	Diciembre 2022 (2020: diciembre 2021)	3.75% (2020: 3.90%)	1,410,083	1,356,875
Banco Nacional de Panamá	Marzo - diciembre 2022 (2020: agosto-noviembre 2021)	1.25% - 1.75% (2020: 1.75%)	<u>4,405,746</u>	<u>4,597,002</u>
			<u>22,456,996</u>	<u>26,778,651</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(7) Costos de construcción en proceso

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Unidades de vivienda terminadas

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,169,090 (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 de capital, de entidades domiciliadas en la República de Panamá, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2020</u>	<u>Incremento por compra</u>	<u>Revaluación por valorización</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2019</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	66,523,288	0	0	(19,567,976)	86,091,264
Corporación la Prensa, S. A.	259,218	0	0	0	259,218
BG Financial Group, Inc.	2,139,072	0	0	(735,306)	2,874,378
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	274,120	0	0	(137,060)	411,180
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Panama Tourist Group, Inc.	8,498	0	0	0	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.	1,473,800	1,556,100	(1,061,815)	0	979,515
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>5,358,788</u>	<u>0</u>	<u>482,926</u>	<u>0</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>76.109.096</u>	<u>1.556.100</u>	<u>(578.889)</u>	<u>(20.440.342)</u>	<u>95.572.227</u>

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

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

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

	<u>2020</u>	<u>Disminución por redención</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2019</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	48,351	0	(72,043)	120,394
Certificados de participación negociables	<u>87,869</u>	<u>36,721</u>	<u>0</u>	<u>124,590</u>
Total	<u>136,220</u>	<u>36,721</u>	<u>(72,043)</u>	<u>244,984</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	79,860,454	76,109,096
Total de inversiones en acciones a valor razonable con cambios en resultados	<u>170,423</u>	<u>136,220</u>
	<u>80.030.877</u>	<u>76.245.316</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(10) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	2021			2020		
	Terrenos	Galeras y locales comerciales	Total	Terrenos	Galeras y locales comerciales	Total
Al inicio del año	82,884,933	40,168,464	123,053,397	78,604,018	39,574,508	118,178,526
Adiciones	4,535,206	35,730	4,570,936	4,219,171	594,000	4,813,171
Ventas y descartes	(74,154)	0	(74,154)	0	0	0
Reclasificación	(8,091,983)	0	(8,091,983)	61,744	(44)	61,700
Al 31 de diciembre	<u>79,254,002</u>	<u>40,204,194</u>	<u>119,458,196</u>	<u>82,884,933</u>	<u>40,168,464</u>	<u>123,053,397</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	6,740,263	6,740,263	0	6,023,172	6,023,172
Gasto del año	<u>0</u>	<u>749,670</u>	<u>749,670</u>	<u>0</u>	<u>717,091</u>	<u>717,091</u>
Al 31 de diciembre	<u>0</u>	<u>7,489,933</u>	<u>7,489,933</u>	<u>0</u>	<u>6,740,263</u>	<u>6,740,263</u>
Valor neto en libros	<u>79,254,002</u>	<u>32,714,261</u>	<u>111,968,262</u>	<u>82,884,933</u>	<u>33,428,201</u>	<u>116,313,134</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio.

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

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, personal técnico y evaluadores han determinado que, con base a los valores de mercado como referencia de dichos lotes y mejoras, al 31 de diciembre de 2021, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/. 131,046,922 (2020: 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 de mercado ajustadas por riesgo.	<ul style="list-style-type: none"> Tasa de ocupación 2021 en 83.7% (2020: 73.8%) Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2021 de 11.24% (2020: 11.06%) 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> La tasa de ocupación fuera mayor (menor); Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

Durante el año 2021, se pagó la suma de B/.14,867,105 por concepto de adelanto para la compra de terrenos. Una vez que se complete el proceso de registro de los terrenos adquiridos a nombre de SUCASA, este monto será reclasificado como parte de propiedades de inversión.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Equipos en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

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

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

(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>Mobiliario y equipo de restaurante</u>	<u>Mobiliario y otros</u>	<u>Total</u>
Costo							
Al 1 de enero de 2020	9,315,560	45,774,602	62,370	32,180,224	12,311,169	7,232,600	106,876,525
Adiciones	0	547,668	0	875,148	249,264	231,902	1,903,982
Ventas y descartes	0	0	0	(28,247)	(42,976)	(43,926)	(115,149)
Reclasificación	<u>(61,741)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8,402</u>	<u>(10,676)</u>	<u>(64,015)</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>9,253,819</u>	<u>46,322,270</u>	<u>62,370</u>	<u>33,027,125</u>	<u>12,525,859</u>	<u>7,409,900</u>	<u>108,601,343</u>
Al 1 de enero de 2021	9,253,819	46,322,270	62,370	33,027,125	12,525,859	7,409,900	108,601,343
Adiciones	0	97,696	0	689,388	157,695	930,009	1,874,788
Ventas y descartes	0	(16,638)	0	(1,534,031)	(25,807)	(8,544)	(1,585,020)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(705,185)</u>	<u>0</u>	<u>195,170</u>	<u>(7,398)</u>	<u>341,838</u>	<u>(175,575)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>9,253,819</u>	<u>45,698,143</u>	<u>62,370</u>	<u>32,377,652</u>	<u>12,650,349</u>	<u>8,673,203</u>	<u>108,715,536</u>
Depreciación acumulada							
Al 1 de enero de 2020	0	17,163,415	0	28,458,536	10,690,834	6,321,416	62,634,201
Gasto del año	0	1,742,521	0	1,743,370	613,734	354,394	4,454,019
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(27,648)</u>	<u>(34,235)</u>	<u>(52,328)</u>	<u>(114,211)</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>0</u>	<u>18,905,936</u>	<u>0</u>	<u>30,174,258</u>	<u>11,270,333</u>	<u>6,623,482</u>	<u>66,974,009</u>
Al 1 de enero de 2021	0	18,905,936	0	30,174,258	11,270,333	6,623,482	66,974,009
Gasto del año	0	1,658,719	0	1,272,772	469,660	327,879	3,729,030
Ventas y descartes	0	(16,637)	0	(1,527,796)	(25,806)	(7,987)	(1,578,226)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>62,856</u>	<u>0</u>	<u>41,129</u>	<u>0</u>	<u>4,932</u>	<u>108,917</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>0</u>	<u>20,610,874</u>	<u>0</u>	<u>29,960,363</u>	<u>11,714,187</u>	<u>6,948,306</u>	<u>69,233,730</u>
Valor neto en libros							
Al 1 de enero de 2020	<u>9,315,560</u>	<u>28,611,187</u>	<u>62,370</u>	<u>3,721,688</u>	<u>1,620,335</u>	<u>911,184</u>	<u>44,242,324</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>9,253,819</u>	<u>27,416,334</u>	<u>62,370</u>	<u>2,852,867</u>	<u>1,255,526</u>	<u>786,418</u>	<u>41,627,334</u>
Al 1 de enero de 2021	<u>9,253,819</u>	<u>27,416,334</u>	<u>62,370</u>	<u>2,852,867</u>	<u>1,255,526</u>	<u>786,418</u>	<u>41,627,334</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>9,253,819</u>	<u>25,087,269</u>	<u>62,370</u>	<u>2,417,289</u>	<u>936,162</u>	<u>1,724,897</u>	<u>39,481,806</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

(13) Franquicias

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson Blue y Best Western. Se registró amortización durante el año 2020 por B/.235,895. Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

(14) Activos por derecho de uso

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Costos:		
Saldo al inicio del año	6,937,158	7,506,714
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>(569,556)</u>
Saldo al final del año	6,937,158	6,937,158
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	1,052,801	611,618
Gasto del año	<u>562,052</u>	<u>441,183</u>
Saldo al final del año	<u>1,614,853</u>	<u>1,052,801</u>
Saldo neto	<u>5,322,305</u>	<u>5,884,357</u>

(15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuestos pagados por adelantado	1,061,828	1,075,135
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,004,467	1,100,980
Depósitos en garantía	363,799	315,237
Acciones en fideicomiso (nota 20)	138,185	138,185
Fondo de cesantía	<u>2,821,681</u>	<u>2,563,550</u>
	<u>5,389,960</u>	<u>5,193,087</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(16) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

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

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de crédito hasta por B/.114,500,000 (2020: B/.84,000,000) para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento de equipo para arrendamiento y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pagos de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimientos en el año 2022 hasta 2028 (2020: Igual) e intereses anuales que fluctúan entre el 4% hasta 7.69%+FECI (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 2.125% hasta 3.8738% (2020: 3.25% hasta 5.5%).

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

	Préstamos y Valores <u>comerciales</u>	Bonos <u>por pagar</u>	Pasivos por <u>arrendamientos</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	68,366,733	39,264,616	9,294,608
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(2,101,667)
Abonos a obligaciones bancarias	(59,779,713)	0	0
Producto de obligaciones bancarias	43,520,000	0	0
Emisión de bonos a largo plazo		16,508,000	0
Bonos redimidos		(11,179,731)	0
Otros cambios:			
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	793,549
Otros cargos	0	0	(487,039)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>52,107,020</u>	<u>44,592,885</u>	<u>7,499,451</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(17) Bonos por pagar

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

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	28,880,557	23,558,985
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Fija de 6.25% y luego variable. Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	1,388,889	2,500,000
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	11,616,807	9,686,591
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de dos años. La fecha de emisión inicio en el año 2008.	Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u> <u>87,000,000</u>	<u>10,099,551</u> <u>51,985,804</u>	<u>8,847,309</u> <u>44,592,885</u>
Desglose: Vencimientos a un año			7,873,476	7,942,940
Vencimientos a más de un año			<u>44,112,328</u>	<u>36,649,945</u>
			<u>51,985,804</u>	<u>44,592,885</u>

Durante el año 2021, se efectuó emisión de bonos por B/.15,393,000 (2020: B/.16,508,000) y la redención de bonos por de B/.8,000,081 (2020: B/.11,179,731).

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

Emisión 2012

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(g) Contempla abonos a capital para el año 2022 por la suma de B/.3,071,428 (2021: Igual).

Emisión 2011

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados, sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y sus múltiplos en una sola serie. Toda vez que la colocación se hará a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (LatinClear), el Emisor le hace entrega en custodia al Agente de Pago, Registro y Transferencia, y éste así lo acepta, un bono global o macrotítulo por la totalidad de la emisión, es decir, por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual ha sido emitido a nombre de LatinClear y se encuentra debidamente firmado por los representantes autorizados del Emisor. Con relación a la emisión y registro de los Bonos, la Junta Directiva del Emisor, autorizó la consignación de los mismos a través de LatinClear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir bonos globales o macrotítulos a favor de dicha central de valores, y en dicho caso, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o derechos bursátiles correspondientes, estarán sujetos a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de la central de custodia en la cual haya sido consignado el bono global. Los Bonos se cancelarán en doce (12) años contados a partir de la Fecha de Oferta, es decir el 16 de febrero de 2023. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de tres (3) años, posteriores a la Fecha de Oferta. Los Bonos durante los primeros tres (3) años a partir de la Fecha de Oferta devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer aniversario de la Fecha de Oferta, los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor (3) meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6.0%. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de establecer una tasa de interés máxima a esta emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fiadores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., tiene asignado, como principal bien, son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Radisson Hotel Panama, antes Canal Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:
1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
 2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
 3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2022 por la suma de B/.1,111,111 (2021: Igual).

Emisión 2010

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

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

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 sus subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A. Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2022 por la suma de B/.1,953,500 (2021: B/.2,069,786).

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/.12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. Los Bonos devengarán una tasa variable de interés anual equivalente a la suma resultante de la Tasa "LIBOR" para períodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual.
- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2022 de B/.1,737,436 (2021: B/.1,747,758).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(18) Cuentas por pagar a proveedores

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

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

(19) Pasivos por arrendamientos

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

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

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 5.75% y 6% (2020: entre 4.25% y 6.75%). Las tasas promedio de 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>2021</u>	<u>2020</u>
Equipo pesado	2,095,702	4,539,512
Equipo rodante	426,894	499,750
Equipos menores	<u>66,032</u>	<u>66,032</u>
	2,588,628	5,105,294
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(1,285,541)</u>	<u>(2,578,938)</u>
Saldo al final del año	<u>1,303,087</u>	<u>2,526,356</u>

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	8,969,811	6,331,632
Décimo tercer mes	813,677	618,106
Vacaciones	875,862	617,666
Gastos de representación	678,048	591,433
Participación y otros incentivos	645,220	489,355
Comisiones	51,171	29,863
Seguro social	1,424,044	1,106,620
Prima de antigüedad	175,153	144,022
Seguro de vida y hospitalización	282,031	302,168
Otras	<u>922,671</u>	<u>1,984,926</u>
	<u>14,837,688</u>	<u>12,215,791</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,373,622 (2020: B/.1,376,040), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,821,681 (2020: B/.2,563,550) para estos propósitos (nota 15).

Plan de Opción de Compra de Acciones

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo mantenía transferidas a BG Trust, Inc. 9,775 de las acciones asignadas a los ejecutivos bajo el referido Plan y que se mantienen como acciones en fideicomiso por un valor de B/.138,185.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2021, las acciones en tesorería representan 113,131 acciones (2020: 43,812 acciones) por un valor de B/.3,406,015 (2020: B/.1,065,029).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(21) Gastos de ventas, generales y administrativos

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

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

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

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

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se determinó de conformidad con el método de tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

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

Las subsidiarias Caribbean Franchise Development Corp., Constructora San Lorenzo, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Equipo Coamco, S. A., 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 2021.

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>15,346,193</u>		<u>5,063,597</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	3,836,548	25%	1,265,899
Incentivos fiscales, neto	(1%)	(214,759)	(4%)	(201,806)
Ingresos no gravables	(6%)	(994,220)	(17%)	(888,832)
Ganancia de capital	(10%)	(1,458,070)	(16%)	(830,843)
Pérdidas en asociadas	5%	763,351	37%	1,914,748
Ajuste de consolidación, neto	0%	(5,982)	0%	(759)
Gastos no deducibles y otros	<u>2%</u>	<u>340,353</u>	<u>5%</u>	<u>258,757</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>15%</u>	<u>2,267,221</u>	<u>30%</u>	<u>1,517,164</u>

Precios de transferencia

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

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2021 y 2020, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente.

Otros impuestos

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

(23) Información por segmentos

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de Balboas)	Segmentos sobre los que debe informarse												Total	
	Viviendas		Restaurantes		Hoteles		Locales Comerciales		Financiera		Otras Operaciones		2021	2020
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ventas de bienes y servicios	90,849	54,784	11,645	5,718	3,457	2,361	0	0	0	0	449	18	106,400	62,881
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	3,806	3,849	0	0	0	0	3,806	3,849
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	2,341	2,396	0	0	2,341	2,396
Total ingresos	90,849	54,784	11,645	5,718	3,457	2,361	3,806	3,849	2,341	2,396	449	18	112,547	69,126
Costos de las ventas	66,479	37,761	9,092	6,337	950	1,162	0	0	0	0	716	67	77,237	45,327
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	1,440	1,339	0	0	0	0	1,440	1,339
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	953	919	0	0	953	919
Total costos	66,479	37,761	9,092	6,337	950	1,162	1,440	1,339	953	919	716	67	79,630	47,585
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	24,370	17,023	2,553	(619)	2,507	1,199	2,366	2,510	1,388	1,477	(267)	(49)	32,917	21,541
% de costo sobre ventas	73%	69%	78%	111%	27%	49%	38%	35%	41%	38%	159%	372%	71%	69%
Otros ingresos (egresos) operacionales:														
Otros ingresos operacionales	376	24	18	(1)	4	2	17	6	240	95	5	22	660	148
Total de otros ingresos	376	24	18	(1)	4	2	17	6	240	95	5	22	660	148
Gastos de ventas, generales y administrativos	8,933	6,752	1,458	1,607	3,923	4,608	638	413	701	847	229	58	15,882	14,285
Distribución de gastos corporativos	2,828	2,656	271	254	169	159	200	188	216	203	0	0	3,684	3,460
	11,761	9,408	1,729	1,861	4,092	4,767	838	601	917	1,050	229	58	19,566	17,745
Resultados de las actividades de operación	12,985	7,639	842	(2,481)	(1,581)	(3,566)	1,545	1,915	711	522	(491)	(85)	14,011	3,944
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	371	236	98	134	0	151	168	184	239	288	144	0	1,020	993
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(984)	(672)	(150)	(172)	(1,186)	(1,164)	(229)	(305)	0	0	0	0	(2,549)	(2,313)
Amortización de costos de emisión de bonos	(94)	(96)	0	(4)	0	0	0	0	0	0	0	0	(94)	(100)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	2,951	2,540	2,957	2,540
Total de otros costos financieros, neto	(707)	(532)	(52)	(42)	(1,186)	(1,013)	(61)	(121)	245	288	3,095	2,540	1,334	1,120
Participación en la utilidad en asociadas, neta de impuesto sobre la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	12,278	7,107	790	(2,523)	(2,767)	(4,579)	1,484	1,794	956	810	2,604	2,455	15,345	5,064
Impuesto sobre la renta														
Corriente	1,926	1,167	59	0	37	0	137	181	108	169	0	0	2,266	1,518
Diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1,926	1,167	59	0	37	0	137	181	108	169	0	0	2,266	1,518
Utilidad (pérdida) neta	10,352	5,940	731	(2,523)	(2,804)	(4,579)	1,347	1,613	848	641	2,604	2,455	13,079	3,546
Total activos	236,317	227,496	20,318	19,792	24,567	25,784	39,524	39,927	24,872	24,639	81,340	80,427	426,938	418,065
Total pasivos	76,254	77,709	6,606	7,344	28,137	28,298	4,014	5,224	1,591	1,990	22	15	116,624	120,580

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(24) Ingresos de actividades ordinarias

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

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

(25) Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo no mantenía compromisos por cartas de crédito abiertas y no utilizadas (2020: B/.284,441).

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

(26) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

(27) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

	Valor en Libros <u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	2020 Valor razonable		<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Depósitos a plazo fijo	26,778,651	0	26,681,759	0	26,681,759
Activos financieros medidos al valor razonable					
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	76,109,096	0	69,003,792	7,105,304	76,109,096
Inversiones a valor a razonable con cambios en resultados	<u>136,220</u>	<u>0</u>	<u>48,351</u>	<u>87,869</u>	<u>136,220</u>
	<u>103,023,967</u>	<u>0</u>	<u>95,733,902</u>	<u>7,193,173</u>	<u>102,927,075</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>96,699,905</u>	<u>0</u>	<u>71,574,748</u>	<u>22,473,669</u>	<u>94,048,417</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

Al 31 de diciembre de 2021, se mantienen acciones por la suma de B/.4,889,360 (2020: B/.272,716) a su costo como una aproximación de valor razonable.

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

(28) Gestión de riesgos financieros

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

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

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
No vencidas	22,913,025	22,103,918
Vencidas a 30 días	697,142	842,917
Vencidas a 60 días	190,007	125,760
Vencidas a más de 90 días	<u>1,237,661</u>	<u>1,320,516</u>
	25,037,835	24,393,111
Alquileres	537,849	702,926
Otras partes relacionadas	238,924	233,209
Varias	942,502	1,550,479
Menos pérdida crediticia esperada	<u>(1,859,992)</u>	<u>(1,769,643)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>24,897,118</u>	<u>25,110,082</u>

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(iii) Riesgo de liquidez

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

Administración del riesgo de liquidez

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

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(iv) Riesgo de mercado

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

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

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

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

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

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

(29) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

Año terminado el 31 de diciembre:	<u>2021</u>	<u>2020</u>
B/.0.23 por cada acción (2020: B/.0.49)	<u>1,264,207</u>	<u>2,753,676</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utilidad neta	13,078,972	3,546,433
Acciones en circulación	<u>5,549,253</u>	<u>5,618,572</u>
Utilidad básica por acción	<u>2.36</u>	<u>0.63</u>

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

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus denominada COVID-19, la cual se extendió 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 2022. Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar el cuarto trimestre de 2021, estimamos que los ingresos consolidados del Grupo alcanzarán la suma de B/.121.2 millones, lo que significaría un aumento de 7.68% frente al año anterior, y una utilidad neta de B/.13.6 millones, lo que significaría un aumento de 3.7% frente al año anterior. Esta proyección se actualizará trimestralmente con base a los resultados reales que se obtenga.

(32) Eventos subsecuentes

Alquiler con opción a compra de Hotel

El 10 de marzo de 2022, se envió el comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, informando como hecho relevante, que UNESA ha firmado un acuerdo de alquiler con opción a compra para el Hotel Playa Tortuga (subsidiaria: Sanno Investors Ltd.), con E Ventures LLC, que incluye una inversión económica importante en su infraestructura.

La operación será manejada a través del sistema operativo de gestión desarrollado por Jurny, Inc. empresa de tecnología hotelera que impulsa las operaciones y las experiencias modernas de los huéspedes para algunas de las marcas de hoteles independientes, de vacaciones y propiedades de alquiler excepcionales del mundo.

Préstamos por pagar

El 14 de febrero de 2022, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. canceló el préstamo con Banco General por el saldo remanente a la fecha de pago por B/.5,679,127, que mantenía un vencimiento en febrero de 2023. En su reemplazo, se obtuvo un nuevo financiamiento con el Banco General por el monto de B/.4,000,000, con un nuevo vencimiento el 15 de enero de 2032.

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

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Delta Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,033,678	0	22,033,678	10,291,137	8,369,803	999,155	0	178,811	104,507	0	534,175	0	115,847	0	6,867	0	628,683	804,693
Depósito a plazo fijo	22,456,996	0	22,456,996	22,456,996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																		
Cientes	7,770,372	0	7,770,372	0	6,704,464	0	0	79,297	0	0	0	0	0	0	0	0	519,998	466,613
Hipotecas	6,627,305	0	6,627,305	0	0	0	0	0	0	0	6,627,305	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	10,640,158	0	10,640,158	0	0	0	0	0	0	0	10,640,158	0	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(78,421,960)	78,421,960	14,270,201	45,927,357	3,605,693	1,302,779	245,111	404,179	222,147	8,173,495	116,368	3,942	763,018	0	0	1,293,600	2,094,070
Alquileres	537,849	0	537,849	0	0	537,849	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partes relacionadas	238,924	0	238,924	1,902	236,972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Varias	942,502	(5,199,671)	6,142,173	5,561,435	438,114	1,543	14,245	6,792	150	605	93,708	0	0	0	65	0	16,322	9,194
	26,757,110	(83,621,631)	110,378,741	19,833,538	53,306,907	4,145,085	1,317,024	331,200	404,329	222,752	25,534,666	116,368	3,942	763,018	65	0	1,829,920	2,569,927
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,859,992)	0	(1,859,992)	0	(34,476)	(155,788)	0	0	0	0	(1,536,087)	0	0	0	0	0	(131,928)	(1,713)
Cuentas por cobrar, neto	24,897,118	(83,621,631)	108,518,749	19,833,538	53,272,431	3,989,297	1,317,024	331,200	404,329	222,752	23,998,579	116,368	3,942	763,018	65	0	1,697,992	2,568,214
Inventarios:																		
Unidades de viviendas terminadas	37,281,584	0	37,281,584	0	37,281,584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	51,984,213	0	51,984,213	0	50,890,425	1,093,788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	5,616,000	0	5,616,000	0	5,616,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Materiales, equipos y repuestos	2,814,525	0	2,814,525	0	1,483,219	0	0	10,266	0	0	0	0	0	0	0	0	1,321,040	0
Viveres, bebidas y suministros	233,513	0	233,513	0	27,465	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	206,048
Otros	340,373	0	340,373	0	188,458	0	0	0	0	0	0	0	24,919	3,577	0	0	0	123,419
Total de inventarios	98,270,208	0	98,270,208	0	95,487,151	1,093,788	0	10,266	0	0	0	0	24,919	3,577	0	0	1,321,040	329,467
Inversiones en acciones	80,030,877	(5,777,737)	85,808,614	85,662,262	79,040	0	0	0	0	0	67,312	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	111,968,262	0	111,968,262	0	77,208,625	33,914,803	0	0	0	0	282,135	0	0	0	0	0	562,699	0
Adelanto para compra de terrenos	14,867,105	0	14,867,105	0	14,867,105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipos en arrendamiento, neto	2,219,706	0	2,219,706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,219,706	0
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	39,481,806	(84,605)	39,566,411	0	22,802,391	221,788	0	5,107	0	0	93,251	0	15,554	0	2,882	0	1,878,926	14,546,512
Activos por derecho de uso	5,322,305	0	5,322,305	0	2,003,698	0	0	0	0	0	422,319	0	0	0	0	0	0	2,896,288
Otros activos	5,389,960	0	5,389,960	138,311	3,309,371	141,415	1,980	84,821	2,666	55,395	225,128	5,044	23,361	57	63,138	34,983	333,664	970,626
Total de activos	426,938,021	(89,483,973)	516,421,994	138,382,244	277,399,615	40,360,246	1,319,004	610,205	511,502	278,147	25,622,899	121,412	183,623	766,652	72,952	34,983	8,642,710	22,115,800

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera, continuación

Pasivos	Total			Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Delta Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total														
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	38,679,590	0	38,679,590	0	38,679,590	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos por pagar	2,422,553	0	2,422,553	0	2,422,553	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																	
Proveedores	3,740,996	0	3,740,996	0	2,709,778	169,400	0	61,964	0	0	4,309	0	498	0	0	120,050	673,285
Compañías afiliadas	0	(78,398,917)	78,398,917	9,879,712	9,690,642	7,315,873	184,945	591,528	119,498	175,193	21,577,469	135,952	245,657	857,464	34,983	10,245,353	17,192,506
Otras	5,227,063	0	5,227,063	29,948	3,853,446	96,271	0	36,384	0	1,759	901,307	0	3,315	0	0	4,168	300,400
Total de cuentas por pagar	8,968,059	(78,398,917)	87,366,976	9,909,660	16,253,866	7,581,544	184,945	689,876	119,498	176,952	22,483,085	135,952	249,470	857,464	34,983	10,369,571	18,166,191
Gastos acumulados por pagar	3,009,656	0	3,009,656	0	1,564,762	43,419	0	231,969	15,661	110,464	200,240	0	16,866	0	0	274,199	552,076
Ingresos diferidos	179,180	0	179,180	0	33,429	0	0	104	0	0	53,710	0	0	0	0	91,937	0
Dividendos por pagar	0	(5,222,715)	5,222,715	0	2,687,911	387,332	0	0	0	87	665,926	0	0	0	0	51,232	1,430,227
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	278,539	0	278,539	0	269,137	3,954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,448	0
Depósitos recibidos de clientes	4,169,090	0	4,169,090	0	3,769,872	145,533	0	0	0	0	2,338	0	0	0	0	197,746	53,601
Pasivos por arrendamientos	6,390,702	0	6,390,702	0	2,823,414	0	0	0	0	0	429,280	0	0	0	0	103,488	3,034,520
Impuesto sobre la renta por pagar	147,392	0	147,392	0	120,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,392
Bonos por pagar:																	
Valores emitidos	51,985,804	0	51,985,804	0	51,985,804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prima neta, de costos de emisión	393,623	0	393,623	0	393,623	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar, neto	52,379,427	0	52,379,427	0	52,379,427	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de pasivos	116,624,188	(83,621,632)	200,245,820	9,909,660	121,003,961	8,161,782	184,945	921,949	135,159	287,503	23,834,579	135,952	266,336	857,464	34,983	11,093,621	23,264,007
Patrimonio																	
Acciones comunes tipo "A"	12,814,874	(5,146,970)	17,961,844	12,471,045	911,818	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	2,183,069
Acciones comunes tipo "B"	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones en tesorería, al costo	(3,406,015)	0	(3,406,015)	(3,406,015)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades capitalizadas por subsidiaria	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones	64,957,968	0	64,957,968	64,924,852	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	222,502,047	(1,524,320)	224,026,367	40,319,469	156,607,961	32,341,841	952,103	(310,482)	326,387	(19,227)	837,821	(23,880)	(1,282,713)	(90,805)	0	(2,383,054)	(3,168,087)
Impuesto complementario	(1,492,835)	0	(1,492,835)	0	(1,089,737)	(153,477)	0	(1,262)	(44)	(129)	(16,473)	(660)	0	(7)	0	(67,857)	(163,189)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios	310,236,090	(5,940,084)	316,176,174	128,472,584	156,395,654	32,198,464	1,134,059	(311,744)	376,343	(9,356)	1,788,320	(14,540)	(82,713)	(90,812)	0	(2,450,911)	(1,148,207)
Participación no controladora	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de patrimonio	310,313,833	(5,862,341)	316,176,174	128,472,584	156,395,654	32,198,464	1,134,059	(311,744)	376,343	(9,356)	1,788,320	(14,540)	(82,713)	(90,812)	0	(2,450,911)	(1,148,207)
Total de pasivos y patrimonio	426,938,021	(89,483,973)	516,421,994	138,382,244	277,399,615	40,360,246	1,319,004	610,205	511,502	278,147	25,622,899	121,412	183,623	766,652	34,983	8,642,710	22,115,800

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Delta Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Ventas de bienes y servicios	106,400,610	(5,805,140)	112,205,750	0	90,659,486	0	0	3,368,707	227,602	1,054,165	0	0	143,490	0	16,716	0	3,880,963	12,854,621
Ingresos por alquiler	3,805,706	0	3,805,706	0	316,323	3,487,895	0	0	0	0	1,488	0	0	0	0	0	0	0
Intereses sobre préstamos	2,340,608	0	2,340,608	0	0	0	0	0	0	0	2,340,608	0	0	0	0	0	0	0
Total ingresos	112,546,924	(5,805,140)	118,352,064	0	90,975,809	3,487,895	0	3,368,707	227,602	1,054,165	2,342,096	0	143,490	0	16,716	0	3,880,963	12,854,621
Costo de las ventas	77,236,915	(5,770,179)	83,007,094	0	66,821,746	0	0	3,367,110	229,393	1,054,165	0	0	131,034	0	12,271	0	2,128,368	9,263,007
Costos de alquiler	1,439,576	0	1,439,576	0	0	1,439,576	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	953,342	0	953,342	0	0	0	0	0	0	0	953,342	0	0	0	0	0	0	0
Total costos	79,629,833	(5,770,179)	85,400,012	0	66,821,746	1,439,576	0	3,367,110	229,393	1,054,165	953,342	0	131,034	0	12,271	0	2,128,368	9,263,007
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	32,917,091	(34,961)	32,952,052	0	24,154,063	2,048,319	0	1,597	(1,791)	0	1,388,754	0	12,456	0	4,445	0	1,752,595	3,591,614
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																		
Ingresos de compañías afiliadas	0	(1,405,741)	1,405,741	0	1,405,741	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos operacionales	660,533	0	660,533	4,963	308,930	17,014	0	375	0	(187)	240,276	0	0	0	0	0	68,179	20,983
Total de otros ingresos	660,533	(1,405,741)	2,066,274	4,963	1,714,671	17,014	0	375	0	(187)	240,276	0	0	0	0	0	68,179	20,983
Gastos de ventas, generales y administrativos	19,565,911	(81,483)	19,647,394	481,529	13,465,767	633,074	0	294,787	0	0	1,118,099	0	103,711	0	85,412	0	1,356,139	2,108,876
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egresos de compañías afiliadas	0	(1,383,147)	1,383,147	0	176,120	150,000	0	0	0	0	325,000	0	0	0	0	0	54,097	677,930
Resultados de las actividades de operación	14,011,713	23,928	13,987,785	(476,566)	12,226,847	1,282,259	0	(292,815)	(1,791)	(187)	185,931	0	(91,255)	0	(80,967)	0	410,538	825,791
Costos financieros, neto:																		
Intereses sobre depósitos a plazo fijo	1,019,779	0	1,019,779	1,019,779	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses sobre financiamientos bancarios	(1,455,194)	0	(1,455,194)	0	(1,174,544)	0	0	0	0	0	(674)	0	0	0	0	0	(247,931)	(32,045)
Intereses sobre bonos	(1,093,452)	0	(1,093,452)	0	(723,658)	(228,676)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(23,525)	(117,593)
Amortización de costos de emisión de bonos	(93,755)	0	(93,755)	0	(93,755)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos ganados	2,957,102	(3,200,875)	6,157,977	6,152,319	0	0	0	0	0	0	5,658	0	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	1,334,480	(3,200,875)	4,535,355	7,172,098	(1,991,957)	(228,676)	0	0	0	0	4,984	0	0	0	0	0	(271,456)	(149,638)
Participación en la utilidad (pérdida) en asociada, neta de impuesto sobre la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	15,346,193	(3,176,947)	18,523,140	6,695,532	10,234,890	1,053,583	0	(292,815)	(1,791)	(187)	190,915	0	(91,255)	0	(80,967)	0	139,082	676,153
Impuesto sobre la renta estimado	2,267,221	0	2,267,221	0	1,872,006	136,715	0	390	0	0	107,565	0	0	0	0	0	53,998	96,547
Impuesto sobre la renta diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	13,078,972	(3,176,947)	16,255,919	6,695,532	8,362,884	916,868	0	(293,205)	(1,791)	(187)	83,350	0	(91,255)	0	(80,967)	0	85,084	579,606
Utilidad (pérdida) atribuible a:																		
Propietarios del Grupo	13,078,972	(3,176,947)	16,255,919	6,695,532	8,362,884	916,868	0	(293,205)	(1,791)	(187)	83,350	0	(91,255)	0	(80,967)	0	85,084	579,606
Participación no controladora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de utilidad (pérdida)	13,078,972	(3,176,947)	16,255,919	6,695,532	8,362,884	916,868	0	(293,205)	(1,791)	(187)	83,350	0	(91,255)	0	(80,967)	0	85,084	579,606

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Servicios Generales Sucasa, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Delta Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coamco, S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Contribuciones y distribuciones a los accionistas																		
<u>Acciones comunes Tipo A:</u>																		
Saldo al inicio y final del año	12,814,874	(5,075,252)	17,890,126	12,471,045	840,100	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	0	2,183,069
<u>Acciones comunes Tipo B:</u>																		
Saldo al final del año	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>Capital adicional pagado:</u>																		
Saldo al inicio y final del año	0	(71,718)	71,718	0	71,718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>Acciones en tesorería:</u>																		
Saldo al inicio	(1,065,029)	0	(1,065,029)	(1,065,029)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra de acciones	(2,354,884)	0	(2,354,884)	(2,354,884)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de acciones	13,898	0	13,898	13,898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	(3,406,015)	0	(3,406,015)	(3,406,015)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>Utilidades capitalizadas por subsidiarias:</u>																		
Saldo al inicio y final del año	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>Descuentos en venta de acciones:</u>																		
Saldo al inicio y final del año	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>Ganancia no realizada sobre inversiones:</u>																		
Saldo al inicio	61,600,988	0	61,600,988	61,567,872	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0
Valuación de inversiones en acciones	3,356,980	0	3,356,980	3,356,980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	64,957,968	0	64,957,968	64,924,852	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)																		
Saldo al 1 de enero de 2021	210,687,282	(1,548,248)	212,235,530	34,899,830	150,412,096	27,787,411	952,103	(17,277)	328,178	(19,040)	959,723	(23,880)	(1,191,458)	(90,805)	0	0	(3,221,509)	1,460,158
Utilidad (pérdida) neta	13,078,972	(3,176,947)	16,255,919	6,695,532	8,362,884	916,868	0	(293,205)	(1,791)	(187)	83,350	0	(91,255)	0	(80,967)	0	85,084	579,606
Total de las utilidades integrales del período	223,766,254	(4,725,195)	228,491,449	41,595,362	158,774,980	28,704,279	952,103	(310,482)	326,387	(19,227)	1,043,073	(23,880)	(1,282,713)	(90,805)	(80,967)	0	(3,136,425)	2,039,764
Dividendos declarados	(1,264,207)	3,200,875	(4,465,082)	(1,275,893)	(2,700,000)	(283,937)	0	0	0	0	(205,252)	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	222,502,047	(1,524,320)	224,026,367	40,319,469	156,074,980	28,420,342	952,103	(310,482)	326,387	(19,227)	837,821	(23,880)	(1,282,713)	(90,805)	(80,967)	0	(3,136,425)	2,039,764
<u>Escisión en la inversión:</u>																		
Saldo al inicio y final del año	0	0	0	0	532,981	3,921,499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	753,371	(5,207,851)
<u>Impuesto complementario</u>																		
Saldo al inicio	(1,491,040)	0	(1,491,040)	0	(1,089,737)	(153,477)	0	(1,262)	(44)	(129)	(16,173)	(660)	0	(7)	0	0	(66,362)	(163,189)
Aumento	(1,795)	0	(1,795)	0	0	0	0	0	0	0	(300)	0	0	0	0	0	(1,495)	0
Saldo al final del año	(1,492,835)	0	(1,492,835)	0	(1,089,737)	(153,477)	0	(1,262)	(44)	(129)	(16,473)	(660)	0	(7)	0	0	(67,857)	(163,189)
Total del patrimonio atribuible a los propietarios	310,236,090	(5,940,084)	316,176,174	128,472,584	155,862,673	28,276,965	1,134,059	(311,744)	376,343	(9,356)	1,788,320	(14,540)	(82,713)	(90,812)	(80,967)	0	(3,204,282)	4,059,644
Participación no controladora																		
<u>Acciones comunes:</u>																		
Saldo al inicio y final del año	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas:																		
Saldo al 1 de enero de 2021	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas al final del año	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación no controladora al final del año	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2021	310,313,833	(5,862,341)	316,176,174	128,472,584	155,862,673	28,276,965	1,134,059	(311,744)	376,343	(9,356)	1,788,320	(14,540)	(82,713)	(90,812)	(80,967)	0	(3,204,282)	4,059,644