UNESA®
Unión Nacional de Empresas, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de marzo de 2022

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

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

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

CONTACTO DEL EMISOR: Lic. Víctor Espinosa

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

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

WEB SITE: www.unesa.com

I PARTE

Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) es una sociedad tenedora (holding) de un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. La actividad con mayores ingresos históricos que realiza el grupo es la construcción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad a nivel de ingresos es la de restaurantes, correspondiente a la operación de siete restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's en la ciudad de Panamá, y otro en la cuidad de David. La tercera actividad en ingresos es la de Hoteles, con la operación de tres hoteles, uno ubicado en el sector de Amador; otro ubicado en El Dorado, de la ciudad de Panamá; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro. UNESA también se dedica al otorgamiento de préstamos personales, hipotecarios y comerciales a través de la Central de Préstamos INCASA; promueve el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación en el sector de Ojo de Agua (PANEXPORT); construye Centros Comerciales para alquilar; y vende y alquila equipo de construcción (COAMCO).

Vía España y Calle 50 · Apdo. 0823-05416 Panamá, Rep. de Panamá · Tel.: 302-5433 Fax: 263-6547

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de marzo de 2022, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 2.91 (Activo Circulante/ Pasivo Circulante), superior al 2.79 que teníamos al 31 de diciembre de 2021. El índice de liquidez se mantuvo estable y muy positivo, reflejando la amplia capacidad de la empresa para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo. Cabe destacar que la relación favorable se da en momentos en que las actividades económicas del país se han visto muy afectadas por las medidas de cuarentena sanitaria ordenadas por el Gobierno Nacional para proteger a la población del contagio del virus COVID-19.

Al 31 de marzo de 2022 el total del Activo Circulante era de B/.151,371,950. Estos se afectan principalmente por el Efectivo, los Depósitos a Plazo Fijo, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo y los Depósitos a Plazo Fijo sumaron B/.46,077,542, reflejando un aumento de B/.1,586,868 (3.57%) al compararlo con el cierre del 31 de diciembre de 2021, que corresponde principalmente al flujo de caja positivo durante el trimestre.

El valor de las unidades terminadas y construcciones en proceso al 31 de marzo de 2022 era de B/.87,254,302, comparado con el del 31 de diciembre de 2021 que ascendía a B/.89,265,797, lo cual representó una disminución de B/.2,011,495 (-2.25%). Esta disminución corresponde a las viviendas que se han terminado de construir y que se entregaron a los clientes durante el trimestre, destacando el proyecto de Sabana Tower como el de mayor relevancia.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de marzo de 2022 sumaban B/.4,886,882 y correspondían, en su gran mayoría, a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Comparado al 31 de diciembre de 2021 el monto por cobrar refleja una disminución de B/.2,883,490 (-37.11%) que resulta del aumento en el cobro de hipotecas durante el trimestre. Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total del Pasivo Corriente al 31 de marzo de 2022 era de B/.52,047,411, lo cual representó una disminución de B/.2,998,267 (-5.45%) comparado al del 31 de diciembre de 2021. Esta disminución en el pasivo corriente se da principalmente por la disminución en préstamos por pagar.

Al 31 de marzo de 2022 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.32,368,310, representando una disminución de B/.2,281,878 (-6.59%) comparado al 31 de diciembre de 2021.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de marzo de 2022 ascendió a la suma de B/.4,110,093, reflejando un aumento de B/.369,097 (9.87%) comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2021. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactados, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de marzo de 2022 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.313,356,872, reflejando un leve aumento de B/.3,043,039 (0.98%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre de 2021. Las utilidades retenidas durante el primer trimestre de 2022 reflejaron un leve aumento de B/.2,050,705, resultado de la diferencia entre la utilidad neta del trimestre y los dividendos distribuidos.

El valor total de los activos al 31 de marzo de 2022 era de B/.424,218,707, representando una leve disminución de B/.2,719,314 (-0.64%), comparado con los que reflejamos al 31 de diciembre de 2021. Esta disminución durante el primer trimestre de 2022 se debe principalmente a la entrega de viviendas, disminuyendo las cuentas por cobrar a clientes y el inventario de unidades de viviendas terminadas.

Al 31 de marzo de 2022, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.111,181,097, representado una leve disminución de B/.787,165 (-0.70%), comparado al 31 de diciembre de 2021, que se explica principalmente por reclasificaciones. Dentro de estas propiedades, tenemos un inventario de terrenos por valor de B/.78,650,720, lo que asegura la materia prima requerida para el desarrollo de los programas de viviendas a corto y mediano plazo.

El total de los pasivos sumó B/.110,861,835 representando una disminución de B/.5,762,353 (-4.94%) comparado con lo reportado al trimestre anterior, que corresponde principalmente a los abonos realizados a los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar.

La razón deuda/patrimonio fue de 35.38%, una disminución de (-2.20%) en comparación con la que reflejamos al trimestre anterior, que era 37.58%. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de UNESA.

CAPITAL EN ACCIONES

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

Autorizadas: **6,000,000**.
Emitidas: **5,182,384**.
En Circulación: **5,063,720**.
En Tesorería: **121,971**.

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

Autorizadas: **3,000,000**.
Emitidas y en Circulación: **476,693**.

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

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

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Durante el primer trimestre de 2022 se ha continuado con la estrategia de vacunación en la población, disminuyendo el agotamiento en el personal de salud y en los hospitales. Esto ha permitido que se flexibilicen las medidas de confinamiento para controlar el rebote de contagios del COVID-19, tales como toque de queda y cuarentena, y ha tenido resultados positivos en la economía, que se están reflejando en las actividades que realizamos.

Los ingresos totales para el primer trimestre de 2022 sumaron B/.28,912,115 lo cual representó una disminución de B/.3,915,872 (-11.93%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento de 31.51% al compararlos con el primer trimestre de 2021. Durante el primer trimestre de 2022 se mantuvieron operando, total o parcialmente, todas nuestras unidades de negocios.

Durante el primer trimestre de 2022, las operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.3,325,608, reflejando una disminución de B/.1,215,353 (-26.76%) en comparación al trimestre anterior y un aumento del 13.41% al compararlos con el primer trimestre de 2021. La unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por las de locales comerciales, financiamientos, y restaurantes. La unidad de hoteles tuvo pérdidas durante el primer trimestre de 2022.

Durante el primer trimestre de 2022, las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 11.50%, comparado con el trimestre anterior que tuvo margen positivo de 13.83%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que varíen sus ingresos y sus costos operativos. Seguimos viendo presión en los costos operativos y sobre los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre de 2022 ascendieron a B/.22,433,960, reflejando una disminución de B/.3,839,441 (-14.61%) al compararlas con las del trimestre anterior y un aumento del 21.43% al compararlos con el primer trimestre de 2021. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción en el país. Este ciclo puede variar en la medida que se atrase la construcción, y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos, planos, y actas requeridas por las instituciones públicas nacionales y municipales. La venta de viviendas representó 77.59% del total de los ingresos de UNESA, correspondientes al primer trimestre de 2022.

Al cierre de este trimestre la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.2,510,201, reflejando una disminución de B/.628,935 (-20.04%) comparado con el trimestre anterior y una disminución del (-16.04%) al compararlos con el primer trimestre de 2021. La actividad tuvo un margen positivo de 11.19%, mientras que durante el trimestre anterior fue de 11.95%. Asimismo, la utilidad neta representó el 75.48% del total de las utilidades de UNESA. El margen de la unidad de vivienda ha venido reduciéndose los últimos años debido a la presión sobre los precios por la alta oferta de inventario inmobiliario y la desaceleración económica que se percibía desde antes de la pandemia, lo cual afectaba

la capacidad de compra de los clientes. Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos laborales a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y, durante los últimos trimestres, el aumento significativo en el costo de materiales de construcción. Estos elementos han confluido en la compresión de los márgenes de la unidad, ya que sigue existiendo una presión en los costos operativos y precios de las viviendas y apartamentos que construimos.

RESTAURANTES:

Durante el primer trimestre de 2022, los ocho restaurantes de la franquicia TGI Friday's se mantuvieron abiertos al público. Sin embargo, este trimestre fue afectado por el repunte en los casos de COVID-19, provocado por la variante Omnicron. El total de mesas disponibles en los restaurantes para atender al público se mantuvo reducido y los horarios restringidos. Igualmente, esta unidad está experimentando incremento en costos de insumos y logística, provocados por la situación económica a nivel mundial.

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al primer trimestre de 2022, ascendieron a la suma de B/.3,064,631, reflejando una disminución de B/.552,920 (-15.28%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento del 86.99% al compararlos con el primer trimestre de 2021. Los ingresos de los restaurantes representaron el 10.60% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de los restaurantes tuvo una ganancia neta de B/.37,027, reflejando una disminución del (-90.49%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/.389,429. Al compararla con el primer trimestre de 2021, la ganancia neta representó un aumento de B/.298,781.

HOTELES:

Durante el primer trimestre de 2022, se mantuvieron operando totalmente el hotel ubicado en El Dorado, el de Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro y el hotel de Amador.

Nuestros hoteles cerraron el primer trimestre de 2022 con ingresos de B/.1,470,256 lo cual representó un aumento de B/.187,067 (14.58%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento del 265.08% en comparación al primer trimestre de 2021. Los ingresos de los hoteles representaron el 5.09% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/.-664,030, representando un aumento de 28.93% sobre la del trimestre anterior y una disminución de -24.38% al compararla con la del primer trimestre de 2021. Al finalizar el primer trimestre de 2022, las actividades turísticas continuaban afectadas por la implementación de restricciones para controlar la pandemia. Aunque las perspectivas del turismo a corto plazo no son alentadoras, se espera que, con la estrategia de vacunación, además de otros factores como la inauguración del nuevo centro de convenciones de Amador, incremente la actividad turística y estos contribuyan a la recuperación del sector.

FINANCIERA:

Durante el primer trimestre de 2022, se mantuvieron operando todas las sucursales de la Financiera Incasa. Como estrategia para el otorgamiento de los nuevos préstamos, nos estamos enfocando en los créditos a empleados del sector público y a jubilados. En el caso del sector privado, nos estamos concentrando en empleados de aquellas empresas que han resultado menos afectadas económicamente durante la crisis sanitaria, como son las relacionadas con la alimentación y la salud.

Los ingresos por intereses y comisiones, correspondientes al primer trimestre de 2022 fueron de B/.600,311, reflejando un aumento de B/.16,723 (2.87%) comparados con los del trimestre anterior y un aumento del 2.77% al compararlos con el primer trimestre de 2021. Los ingresos por financiamientos representaron el 2.08% de los ingresos totales de UNESA.

El monto de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/.26,365,934, reflejando un aumento de B/.659,998 al compararla con la del trimestre anterior. Este aumento obedece a la colocación de nuevos préstamos, producto de la reactivación de los contratos laborales de los clientes. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones que se realizan. Al finalizar el primer trimestre de 2022, el 63.46% de la cartera neta correspondía a préstamos personales, y el 36.54% a créditos hipotecarios.

Resultado de las afectaciones que han tenido muchos de nuestros clientes en sus ingresos, debido a la difícil situación económica por la que están pasando, al 31 de marzo de 2022 teníamos 435 clientes con los cuales hemos negociado la extensión del pago de sus mensualidades. Los préstamos con pagos extendidos representan saldos pendientes por valor de B/.8,312,546, equivalente al 31.53% de la cartera total. El 80% de estos clientes (350) con pagos extendidos han estado realizando abonos a sus préstamos, en la medida en que se han ido reincorporando a sus trabajos. El resto de la cartera refleja una morosidad de 4.90%. Nuestro objetivo es mantener el índice de morosidad por debajo de 5%, sin embargo, ese límite pudiese aumentar considerando las moratorias que se produzcan en los préstamos vigentes.

La actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/.176,852, lo cual representó una disminución de B/.36,390 (-17.07%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior (B/.213,242) y una disminución del -9.08% en comparación al primer trimestre de 2021. Esta disminución obedece principalmente al establecimiento de reservas para posibles cuentas incobrables.

LOCALES COMERCIALES:

Los ingresos de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galeras de la zona franca que opera bajo la marca Panexport, correspondientes al primer trimestre de 2022 sumaron B/.1,054,333, lo cual significó un aumento de B/.82,108 (8.45%) en comparación con el trimestre anterior y un aumento del 19.95% al compararlos con el primer trimestre de 2021. Al cierre del trimestre, los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 3.65% del total de los ingresos de UNESA.

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

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

El monto de los alquileres que manteníamos en arreglo por moratoria ascendían a B/.53,378 lo cual representó una disminución de B/.31,107 (-36.82%). El monto de la cartera de cuentas por cobrar que manteníamos en moratoria representaba el 8.95% de la cartera total que era de B/.596,364. De manera conservadora, en los últimos trimestres se han incrementado las reservas para cuentas malas, considerando los altos niveles de moratoria que mantienen algunos clientes en el pago de sus mensualidades.

El área total de locales y galeras disponibles para alquilar al 31 de marzo de 2022 era de 65,009 metros cuadrados, con una ocupación del 83.75%, reflejando que se mantiene la misma ocupación que el trimestre anterior. En el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 84.67%, y en el caso de las galeras de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 81.95%.

Durante el primer trimestre de 2022 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/.444,191, lo cual representó un aumento de B/.83,559 (23.17%) al compararla con la del trimestre anterior y un aumento del 69.48% en comparación con el primer trimestre de 2021.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	mar-2022	dic-2021	sep-2021	jun-2021
Ventas de Viviendas (1)	22,433,960	26,273,401	24,205,506	21,894,212
Ventas de Restaurantes	3,064,631	3,617,551	3,367,212	3,021,610
Servicios de Hoteles	1,470,256	1,283,189	1,115,692	655,477
Alquiler de Locales Comerciales (2)	1,054,333	972,226	1,017,116	937,364
Intereses en Financiamientos	600,311	583,589	587,383	585,637
Otras operaciones	288,623	98,032	104,507	5,365
Total	**28,912,115**	**32,827,987**	**30,397,416**	**27,099,665**

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	mar-2022	dic-2021	sep-2021	jun-2021
Viviendas (1)	2,510,201	3,139,135	1,115,853	3,108,277
Restaurantes	37,027	389,429	375,373	229,193
Hoteles	(664,030)	(515,049)	(565,907)	(846,048)
Locales Comerciales (2)	444,191	360,632	339,361	385,581
Financiamientos	176,852	213,242	183,060	257,742
Otras operaciones	821,367	953,571	571,361	453,067
Total	**3,325,608**	**4,540,961**	**2,019,101**	**3,587,811**

(1) Se reflejan las actividades de ventas de viviendas y alquiler y ventas de equipos
(2) Se reflejan los resultados de los locales comerciales y las galeras de la Zona Procesadora)

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Para el año 2022, se espera que la situación económica del país y los resultados de UNESA continúen recuperándose en la medida que se superen algunos retos provocados por la pandemia y otros inherentes a los sectores en donde operamos. Esta recuperación está limitada por la estabilización del mercado laboral, ya que, desde la pandemia, los ingresos de gran parte de la población han sido afectados, lo que ha disminuido la capacidad de consumo de los clientes, situación que afecta los ingresos de todas nuestras unidades de negocio. Resultado de la contracción económica que sufrió el país se produjo una gran cantidad de suspensiones de trabajos, recortes de horarios, y despidos de personal, estimándose que la tasa de desempleo, que se elevó al 18.5% para finales del año 2020, afectó al 11.3% de la población en 2021. Indesa estima que la tasa de desempleo se reduciría a 10.6% para 2022, y se ubicaría en el 10.4% en 2023, aún superior a los niveles previos a la pandemia (7.1% en 2019).

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

Adicionalmente, como resultado de la desaceleración en el crecimiento económico durante los últimos años, lo cual afecta la demanda, y por el alto nivel de construcciones que se desarrollaban desde 2016, se comenzó a reflejar en el mercado un exceso de viviendas que no pudieron ser colocadas, a pesar de que los promotores empezaron a dar descuentos en sus precios que llegaron hasta el 30% para finales del 2019. Según datos de Galería Inmobiliaria, a marzo de 2021, el inventario de propiedades en venta, ya sea preventa, construcción o terminadas en la ciudad de Panamá ascendían a 22,497 unidades, una reducción del (-5.11%) en comparación con diciembre de 2021. De este total, el inventario de viviendas terminadas estaba en 5,541, lo que representa un 26% del total, el resto correspondiendo a unidades en preventa y construcción.

Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y el aumento significativo en el costo de materiales de construcción y de los insumos, a raíz de las disrupciones en las cadenas de suministros a nivel mundial, situación que se espera que se estabilice en los próximos años. Para controlar el aumento en los precios de los bienes y servicios a nivel mundial, se esperan aumentos en las tasas de interés por parte de la reserva federal de Estados Unidos y otros bancos centrales alrededor del mundo. Esta situación afectaría los costos de financiamiento de nuestros proyectos y a su vez tendría un impacto negativo en la demanda de viviendas principalmente, ya que podría aumentar la letra que tendrían que pagar nuestros clientes sobre los financiamientos de sus viviendas.

La actividad de Locales Comerciales se afectará en la medida que se produzcan retiros de clientes resultado de que sus actividades se afecten por una reducción en la demanda de sus productos y servicios, consecuencia de la desaceleración económica que afecta al país. Hasta la fecha hemos mantenido la ocupación de nuestros locales llegando a arreglos con nuestros clientes para el pago de sus mensualidades atrasadas, y el congelamiento de sus cánones de arrendamiento. Es probable que las utilidades se afecten en la medida que tengamos que establecer reservas en la cartera de alquileres morosos.

La pandemia también ha tenido un impacto negativo en las actividades turísticas. En 2020, el número de pasajeros que llegaron al aeropuerto de Tocumen se redujo en 72%. Se estima que en 2021 el número de viajeros que llegó al país todavía estuvo en un 60% por debajo de la cifra de 2019, que estará 30% por debajo para 2022, y 15% para 2023. Según la Asociación Panameña de Hoteles, al iniciar el año, menos del 75% de los hoteles estaban operando, manteniendo una ocupación promedio cercana al 38%. La caída en el número de visitantes a nuestro país está teniendo un impacto muy negativo en las operaciones de los hoteles y restaurantes. Además, en el caso de los restaurantes la clientela local se ha visto afectada por las limitaciones en el número de clientes que pueden ser atendidos presencialmente en sus establecimientos, y por el toque de queda que reduce el tiempo en que pueden atender clientes en horas de la noche. Con la apertura de las actividades comerciales, y un mayor control de la pandemia, se espera que el turismo se siga recuperando y que estas actividades regresen a la normalidad.

Tras una caída del Producto Interno Bruto (PIB) de 17.9% en el 2020, la peor caída en los últimos 20 años, cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) confirman que 2021 reflejó un crecimiento de 15.3%. En la medida que se fueron flexibilizando las restricciones sanitarias, la mayoría de las actividades económicas más importantes del país se han venido recuperando, esperándose que esta tendencia continúe durante 2022. Fitch estima que el PIB crecerá 7% en 2022, y 5% en el 2023.

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

DG

II PARTE
INFORMES FINANCIEROS

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

III PARTE
INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

IV PARTE
CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

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

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

V PARTE
DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 6 de junio de 2022.

Lic. Diego Quijano Durán
Tesorero

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de Marzo de 2022

(Estados Financieros no auditados)

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

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

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

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

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

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos revisado los estados financieros interinos consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo") al 31 de marzo de 2022, que comprenden el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 31 de marzo de 2022, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.

Roberto Kao Guerra

Roberto Kao M.

C.P.A. 1550

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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2022

(Expresado en balboas)

Activo	Nota	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	23,295,514	22,033,678
Depósitos a plazo fijo	5,6,27	22,782,028	22,456,996
Cuentas por cobrar:			
Clientes	28	4,886,882	7,770,372
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.2,527,119 (2021: B/.2,668,515)	28	6,476,750	6,627,305
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.6,127,503 (2021: B/.5,795,226)	28	11,248,079	10,640,158
Alquileres	28	557,449	537,849
Partes relacionadas	5,28	238,924	238,924
Varias	28	1,020,554	942,502
		24,428,638	26,757,110
Menos reserva para cuentas incobrables	28	(1,941,986)	(1,859,992)
Cuentas por cobrar, neto		22,486,652	24,897,118
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	29,727,307	37,281,584
Costos de construcción en proceso	7	57,526,995	51,984,213
Terrenos	16,17	5,616,000	5,616,000
Materiales, equipos y respuestos		2,885,217	2,814,525
Víveres y bebidas		234,903	233,513
Otros		366,563	340,373
Total de inventarios		96,356,985	98,270,208
Inversión en bonos y acciones	5,9,27	81,487,212	80,030,877
Propiedades de inversión, neto	10	111,181,097	111,968,262
Adelanto para compra de terrenos	10	14,867,105	14,867,105
Equipos en arrendamiento, neto	11	1,687,082	2,219,706
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	12,17	38,806,507	39,481,806
Activo por derecho de uso	14	5,210,774	5,322,305
Otros activos	15	6,057,751	5,389,960
Total de activos		424,218,707	426,938,021

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Pasivo y Patrimonio	Nota	Marzo 31, 2022	Diiembre 31, 2021
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5,16,28	29,433,631	38,679,590
Terrenos por pagar		2,422,553	2,422,553
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	4,110,093	3,740,996
Otras		4,980,262	5,227,063
Total de cuentas por pagar	28	9,090,355	8,968,059
Gastos acumulados por pagar	28	3,386,627	3,009,656
Ingresos diferidos		178,904	179,180
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17,28	286,162	278,539
Depósitos de clientes	8,28	3,400,519	4,169,090
Pasivo por arrendamientos	19,28	6,124,337	6,390,702
Impuesto sobre la renta por pagar	22,28	65,306	147,392
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17,28	56,089,033	51,985,804
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		384,408	393,623
Bonos por pagar, neto		56,473,441	52,379,427
Total de pasivos		110,861,835	116,624,188
Patrimonio			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,063,720 en 2022 y 5,070,519 en diciembre 2021		12,814,874	12,814,874
Acciones comunes tipo "B" sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas y en circulación 476,693 en 2022 y 2021		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	(3,714,807)	(3,406,015)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Reserva de valor razonable		66,259,094	64,957,968
Utilidades no distribuidas		224,552,752	222,502,047
Impuesto complementario		(1,492,835)	(1,492,835)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios		313,279,129	310,236,090
Participación no controladora		77,743	77,743
Total de patrimonio		313,356,872	310,313,833
Compromisos y contingencias	25		
Total de los pasivos y patrimonios		424,218,707	426,938,021

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

Estado consolidado de resultados

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2022

(Expresado en balboas)

	Nota	2022	2021
Ventas de bienes y servicios	23,24	27,257,468	20,522,436
Ingresos por alquiler		1,054,332	878,992
Intereses sobre préstamos		600,311	584,111
Total de ingresos		28,912,111	21,985,539
Costo de las ventas	23	19,530,343	14,163,543
Costo de alquiler		393,524	349,413
Costos de actividades de financiamiento		296,072	216,912
Total de costos		20,219,939	14,729,868
Ganancia bruta en ventas		8,692,172	7,255,671
Otros ingresos operacionales		265,740	39,610
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,20,21	5,247,162	4,141,376
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	97,346	143,829
Resultados de las actividades de operación		3,613,404	3,010,076
Costos de financiamento,neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		230,721	225,909
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,16	(249,591)	(270,300)
Intereses pagados sobre bonos	17	(259,455)	(287,006)
Amortización de costos de emisión de bonos		(33,429)	(17,698)
Dividendos ganados	5	735,877	652,846
Total de costos financieros, neto		424,123	303,751
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		4,037,527	3,313,827
Impuesto sobre la renta estimado	22	711,920	381,534
Total de utilidades del periodo		3,325,607	2,932,293
Utilidad neta por acción	**30**	0.60	0.52

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2022

(Expresado en balboas)

		Atribuible a los propietarios del Grupo									
	Nota	Acciones comunes Tipo A	Acciones comunes Tipo B	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas	Reserva de valor razonable	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total	Interés minoritario	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2021		12,814,874	14,172,858	(1,065,029)	687,193	61,600,988	210,687,282	(1,491,040)	297,407,126	77,743	297,484,869
Utilidades integrales del año:											
Utilidad neta		0	0	0	0	0	2,932,293	0	2,932,293	0	2,932,293
Otro resultado integral del año		0	0	0	0	1,689,320	0	0	1,689,320	0	1,689,320
Total de utilidades integrales del año		0	0	0	0	1,689,320	2,932,293	0	4,621,613	0	4,621,613
Distribuciones a los accionistas											
Dividendos declarados	29	0	0	0	0	0	(563,594)	0	(563,594)	0	(563,594)
Compra de acciones en tesorería		0	0	(197,686)	0	0	0	0	(197,686)	0	(197,686)
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas		0	0	(197,686)	0	0	(563,594)	0	(761,280)	0	(761,280)
Saldo al 31 de marzo de 2021		12,814,874	14,172,858	(1,262,715)	687,193	63,290,308	213,055,981	(1,491,040)	301,267,459	77,743	301,345,202
Saldo al 1 de enero de 2022		12,814,874	14,172,858	(3,406,015)	687,193	64,957,968	222,502,047	(1,492,835)	310,236,090	77,743	310,313,833
Utilidades integrales del año:											
Utilidad neta		0	0	0	0	0	3,325,607	0	3,325,607	0	3,325,607
Otro resultado integral del año		0	0	0	0	1,301,126	0	0	1,301,126	0	1,301,126
Total de utilidades integrales del año		0	0	0	0	1,301,126	3,325,607	0	4,626,733	0	4,626,733
Distribuciones a los accionistas											
Dividendos declarados	29	0	0	0	0	0	(1,274,902)	0	(1,274,902)	0	(1,274,902)
Compra de acciones en tesorería		0	0	(310,309)	0	0	0	0	(310,309)	0	(310,309)
Venta de acciones en tesorería		0	0	1,517	0	0	0	0	1,517	0	1,517
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas		0	0	(308,792)	0	0	(1,274,902)	0	(1,583,694)	0	(1,583,694)
Saldo al 31 de marzo de 2022		12,814,874	14,172,858	(3,714,807)	687,193	66,259,094	224,552,752	(1,492,835)	313,279,129	77,743	313,356,872

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2022

(Expresado en Balboas)

		2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad		3,325,607	2,932,293
Ajustes por:			
Provisión para préstamos incobrables	28	97,346	143,829
Depreciación	10,11,12	1,184,431	1,348,966
Amortización de costos de emisión de bonos		33,429	17,698
Amortización de prima de emisión de bonos		(11,466)	0
Amortización de activo de derecho de uso		128,100	91,561
Costos financieros, netos		278,325	331,397
Gasto de interés por arrendamiento		12,745	17,316
Gasto de impuesto sobre la renta	22	711,920	381,534
Dividendos ganados		(735,877)	(652,846)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo		(9,988)	(4,498)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(3,300)	(57,569)
Ganancia en inversiones, neto		(6,533)	0
Cambios en:		5,004,739	4,549,681
Cuentas por cobrar		2,770,486	3,801,369
Préstamos personales e hipotecas		(457,366)	69,751
Inventarios		3,675,643	2,810,765
Otros activos y franquicias		(697,105)	(611,770)
Cuentas por pagar		122,296	553,474
Gastos e impuestos acumulados por pagar		224,580	439,540
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(814,270)	(122,999)
Flujos procedentes de actividades de operación		9,829,003	11,489,811
Impuesto sobre la renta pagado		(641,615)	(566,902)
Intereses pagados		(1,079,596)	(1,338,013)
Flujos netos provistos por actividades de operación		**8,107,792**	**9,584,896**
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Intereses recibidos		230,721	225,909
Dividendos recibidos		735,877	652,846
Cambio en depósitos a plazo fijo		(325,032)	(603,564)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(612)	(57,978)
Adquisición de equipo en arrendamiento	11	(177,436)	0
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12	(194,340)	(18,678)
Producto del la venta de equipo en arrendamiento		3,300	57,570
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		10,000	4,500
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos		11,324	0
Pagos por adquisición de inversiones		(160,000)	(330,355)
Cambios en cuentas con partes relacionadas		0	(65)
Flujos netos provistos (usados) en actividades de inversión		**133,802**	**(69,815)**
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Pagos de pasivos por arrendamientos		(283,079)	(350,808)
Abonos a obligaciones bancarias		(13,045,959)	(4,386,678)
Producto de las obligaciones bancarias		3,800,000	3,650,000
Producto de pasivos por arrendamientos		62,137	0
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo		6,093,750	0
Pagos de costos de emisión de bonos		(31,178)	(18,993)
Bonos redimidos		(1,990,521)	(1,942,958)
Compra de acciones en tesorería		(310,309)	(197,686)
Venta de acciones en tesorería		1,517	0
Dividendos pagados	29	(1,274,902)	(563,594)
Flujos netos usados en actividades de financiamiento		**(6,978,544)**	**(3,810,717)**
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		**1,263,050**	**5,704,364**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		22,033,678	9,380,071
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	**23,296,728**	**15,084,435**

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

(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.

(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).

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

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.

(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

(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

- 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;

- 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 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.

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 remedición 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.

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.

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.

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).

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 especifico, 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.

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.

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 GrupoIntere 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.

(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:

Inventario	Métodos
- Unidades de viviendas terminadas	-Costos identificados de construcción y terrenos
- Costos de construcción en proceso	-Costos identificados de construcción en proceso
- Terrenos	-Costos de adquisición
- Materiales, 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.

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.

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.

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.

(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:

	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	23,295,514	22,033,678
Depósitos a plazo fijo	22,782,028	22,456,996
Cuentas por cobrar a clientes	4,886,882	7,770,372
Cuentas por cobrar hipotecas	519,515	535,922
Cuentas por cobrar personales	1,591,570	1,419,495
Cuentas por cobrar alquileres	557,449	537,849
Cuentas por cobrar a relacionadas	238,924	238,924
Cuentas por cobrar varias	1,020,554	942,502
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,941,986)	(1,859,992)
Unidades de viviendas terminadas	29,727,307	37,281,584
Costos de construcción en proceso	57,526,995	51,984,213
Terrenos	5,616,000	5,616,000
Materiales, equipo y respuestos	2,885,217	2,814,525
Inventario de víveres y bebidas	234,903	233,513
Otros inventarios	366,563	340,373
Activos por derecho de uso	514,057	402,764
Otros activos	1,550,458	1,004,467
Total activos corrientes	151,371,950	153,753,185
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	24,226,712	26,776,712
Bonos por pagar, neto	8,141,598	8,267,099
Cuentas por pagar proveedores	4,110,093	3,740,996
Otras cuentas por pagar	7,402,815	7,649,616
Gastos acumulados por pagar	3,386,627	3,009,656
Ingresos diferidos	178,904	179,180
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	286,162	278,539
Depósitos recibidos de clientes	3,400,519	4,169,090
Pasivos por arrendamientos	848,675	827,398
Impuesto sobre la renta por pagar	65,306	147,392
Total pasivos corrientes	52,047,411	55,045,678

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	2021	2020
Activos no Corrientes		
Cuentas por cobrar hipotecas	5,957,235	6,091,383
Cuentas por cobrar personales	9,656,509	9,220,663
Inversión en acciones	81,487,212	80,030,877
Propiedades de inversión, neto	111,181,097	111,968,262
Equipos en arrendamiento, neto	1,687,082	2,219,706
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	38,806,507	39,481,806
Adelanto para compra de terreno	14,867,105	14,867,105
Activos por derecho de uso	4,696,717	4,919,541
Otros activos	4,507,293	4,385,493
Total activos no corrientes	272,846,757	273,184,836
Pasivos no Corrientes		
Préstamos por pagar	5,206,919	11,902,878
Bonos por pagar	48,331,843	44,112,328
Pasivos por arrendamientos	5,275,662	5,563,304
Total pasivos no corrientes	58,814,424	61,578,510

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	Marzo 31, 2022	Diciembre31, 2021
Efectivo en bancos:		
Banco General, S. A.	4,049,255	7,511,913
Depósitos a plazo fijo		
Banco General, S. A.	1,891,857	1,870,105
Cuentas por cobrar:		
Guayacanes, S. A.	231,672	231,672
Otras	7,252	7,252
	238,924	238,924
Inversión en acciones:		
Empresa General de Inversiones, S. A.	72,213,655	70,828,242
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	0	8,459,282

	Marzo 31, 2022	Marzo31, 2021
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	79,136	353,667
Dividendos ganados:		
Empresa General de Inversiones, S. A.	704,447	610,521

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

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Cuentas corrientes y efectivo en caja	13,530,514	12,268,678
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	9,765,000	9,765,000
	23,295,514	22,033,678

Al 31 de marzo de 2022, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.22,782,028 (Diciembre 2021: 22,456,996.

(7) Costos de construcción en proceso

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

Proyectos	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Ciudad del Lago	13,092,345	9,791,712
P H Vallejo	8,818,186	14,017,015
Puerto del Mar	7,202,516	6,009,759
Puertas de Villalba	5,890,319	4,113,250
Puerta de Galicia	5,863,828	4,454,381
Otros proyectos	3,098,016	1,572,830
Palermo	2,806,048	1,808,884
Pontevedra	2,253,714	1,828,657
Boulevard Mallorca Park	1,859,673	1,837,944
Altos de Santa Rita	1,460,493	940,424
Pradera Azul	1,313,734	1,116,723
Ciudad Bolívar	1,234,824	1,334,983
Sabana Tower	1,004,804	1,004,804
Puertas de Capela	928,197	1,245,605
Castilla Real 3	583,273	583,273
Lago Emperador	117,025	117,026
Santa Sofía	0	206,943
	57,526,995	51,984,213

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.626,411 para el periodo 2022 (Diciembre 2021: B/.2,611,423). Los inventarios al estar en construcción ya cuentan con los depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año 2022.

(8) Unidades de vivienda terminadas

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

	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Sabana Tower	16,911,969	18,201,900
P.H. Vallejos	3,562,875	4,538,484
Lago Emperador	2,582,720	3,875,280
Calas de Mallorca	2,556,961	3,410,487
Puertas de Capela	1,107,006	2,006,347
Mirador del Lago	1,040,822	1,040,822
Santa Sofía	727,604	1,551,648
Puertas de Compostela	560,910	1,324,921
Montebello	303,478	369,894
Castilla Real 4	228,712	613,538
Verdemar	144,250	348,263
	29,727,307	37,281,584

Al 31 de marzo de 2022, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.3,400,519 (Diciembre 2021: B/.4,169,090). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(9) Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se detallan como sigue:

(i) Inversiones en acciones de capital, de entidades domiciliadas en la República de Panamá, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

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

	Marzo 31, 2022	Incremento por compra	Revaluación por valorización	Revaluación por cotización en bolsa	Dic. 31, 2021
Empresa General de Inversiones, S. A.	72,213,655	0	0	1,385,413	70,828,242
Corporación la Prensa, S. A.	224,656	0	0	0	224,656
BG Financial Group, Inc.	2,403,114	0	0	63,504	2,339,610
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	411,180	0	0	6,853	404,327
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Panama Tourist Group, Inc.	8,498	0	0	0	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.	1,117,138	160,000	(149,809)	0	1,106,947
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	4,875,862	0	0	0	4,875,862
Total de inversiones en acciones a valor razonable	81,326,415	160,000	(149,809)	1,455,770	79,860,454

(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:

	Marzo 31, 2022	Disminución Por redención	Revaluación por cotización en bolsa	Diciembre 31, 2021
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	86,548	0	(4,834)	91,382
Certificados de participación negociables	74,249	(4,792)	0	79,041
Total	160,797	(4,792)	(4,834)	170,423

	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	81,326,415	79,860,454
Total de inversiones en acciones a valor razonable con cambios en resultados	160,797	170,423
	81,487,212	80,030,877

(10) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	Marzo 31, 2022			Diciembre 31,2021		
Costo	**Terrenos**	**Galeras y locales comerciales**	**Total**	**Terrenos**	**Galeras y locales comerciales**	**Total**
Al inicio del año	79,254,001	40,204,194	119,458,195	82,884,933	40,168,464	123,053,397
Adiciones	612	0	612	4,535,206	35,730	4,570,936
Ventas y descartes	0	0	0	(74,154)	0	(74,154)
Reclasificación	(603,893)	0	(603,893)	(8,091,984)	0	(8,091,984)
Al final del año	78,650,720	40,204,194	118,854,914	79,254,001	40,204,194	119,458,195
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	7,489,933	7,489,933	0	6,740,263	6,740,263
Gasto del año	0	183,884	183,884	0	749,670	749,670
Al final del año	0	7,673,817	7,673,817	0	7,489,933	7,489,933
Valor neto en libros	78,650,720	32,530,377	111,181,097	79,254,001	32,714,261	111,968,262

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio.

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

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.

Técnica de valoración	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable
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.	• Tasa de ocupación 2021 en 83.7% (2020: 73.8%) • Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2021 de 11.24% (2020: 11.06%)	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: • 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.

(11) Equipos en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Costo		
Al inicio del año	13,724,723	14,064,941
Adiciones	177,436	921,916
Ventas y descartes	(9,110)	(931,632)
Reclasificación	(568,777)	(330,502)
Al final del año	13,324,272	13,724,723
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	11,505,017	12,262,424
Gasto del año	141,283	449,820
Ventas y descartes	(9,110)	(931,622)
Reclasificación	0	(275,605)
Al final del año	11,637,190	11,505,017
Saldo neto	1,687,082	2,219,706

Al 31 de Marzo de 2022 y diciembre 2021, el gasto de depreciación del equipo en arrendamiento fue cargado al rubro de costo de ventas en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

(12) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

	Terrenos	Edificios	Construcción en proceso	Equipos	Mobiliario y equipo de restaurante	Mobiliario y otros	Total
Costo							
Al 1 de enero de 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	0	(705,185)	0	195,170	(7,398)	341,838	(175,575)
Al 31 de diciembre de 2021	9,253,819	45,698,143	62,370	32,377,652	12,650,349	8,673,203	108,715,536
Al 1 de enero de 2022	9,253,819	45,698,143	62,370	32,377,652	12,650,349	8,673,203	108,715,536
Adiciones	0	0	0	95,168	30,148	69,024	194,340
Ventas y Descartes	0	0	0	(48,050)	0	(82,778)	(130,828)
Reclasificación	0	0	0	(22,518)	24,001	10,870	12,353
Al 31 de marzo de 2022	9,253,819	45,698,143	62,370	32,402,252	12,704,498	8,670,319	108,791,401
Depreciación acumulada							
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	0	62,856	0	41,129	0	4,932	108,917
Al 31 de diciembre de 2021	0	20,610,874	0	29,960,363	11,714,187	6,948,306	69,233,730
Al 1 de enero de 2022	0	20,610,874	0	29,960,363	11,714,187	6,948,306	69,233,730
Gasto del año	0	388,263	0	277,879	101,616	90,293	859,264
Ventas y descartes	0	0	0	(48,050)	0	(82,766)	(132,029)
Reclasificación	0	23,929	0	0	0	0	23,929
Al 31 de marzo de 2022	0	21,023,066	0	30,190,192	11,815,803	6,955,833	69,984,894
Valor neto en libros							
Al 1 de enero de 2021	9,253,819	27,416,334	62,370	2,852,867	1,255,526	786,418	41,627,334
Al 31 de diciembre de 2021	9,253,819	25,087,269	62,370	2,417,289	936,162	1,724,897	39,481,806
Al 1 de enero de 2022	9,253,819	25,087,269	62,370	2,417,289	936,162	1,724,897	39,481,806
Al 31 de marzo de 2022	9,253,819	24,675,077	62,370	2,212,060	888,695	1,714,486	38,806,507

Al 31 de marzo de 2022, el gasto de depreciación por B/.859,264 (Diciembre 2021: B/.3,729,030), fue distribuido de la siguiente manera: B/.416,464 (Diciembre 2021 B/.1,951,282) a costos de construcción en proceso y B/.442,800 (Diciembre 2021: B/.1,777,748) a gastos de ventas, generales y administrativos. Véanse las garantías otorgadas en la nota 16.

(13) Franquicias

Al 31 de marzo de 2022, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson Blue y Best Western. No se registró amortización durante el año 2021. Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

(14) Activos por derecho de uso

	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Costos:		
Saldo al inicio del año	6,937,158	6,937,158
Nuevos contratos	62,137	0
Cancelaciones	(145,896)	0
Saldo al final del año	6,853,399	6,937,158
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	1,614,853	1,052,801
Gasto del año	128,100	562,052
Cancelaciones	(100,328)	0
Saldo al final del año	1,642,625	1,614,853
Saldo neto	5,210,774	5,322,305

(15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Impuestos pagados por adelantado	1,271,626	1,061,828
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,550,458	1,004,467
Depósitos en garantía	363,892	363,799
Acciones en fideicomiso (nota 20)	138,185	138,185
Fondo de cesantía	2,733,590	2,821,681
	6,057,751	5,389,960

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

(16) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	Marzo 31, 2022			Diciembre 31, 2021		
	Vencimiento de un año	Vencimiento de más de un año	Total	Vencimiento de un año	Vencimiento de más de un año	Total
Préstamos comerciales						
BAC International Bank, Inc	0	0	0	200,000	0	200,000
Banco Nacional	946,712	5,206,919	6,153,631	946,712	5,443,596	6,390,308
Banco General, S. A.	0	0	0	0	6,459,282	6,459,282
Total préstamos comerciales	946,712	5,206,919	6,153,631	1,146,712	11,902,878	13,049,590
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	15,200,000	0	15,200,000	14,550,000	0	14,550,000
Banco General, S. A.	0	0	0	2,000,000	0	2,000,000
BAC International Bank, Inc	8,080,000	0	8,080,000	9,080,000	0	9,080,000
Total valores comerciales rotativos	23,280,000	0	23,280,000	25,630,000	0	25,630,000
	24,226,712	5,206,919	29,433,631	26,776,712	11,902,878	38,679,590

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de crédito 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 (Diciembre 2021: Igual) e intereses anuales que fluctúan entre el 4% hasta 7.69%+FECI (Diciembre 2021: 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% (Diciembre 2021: Igual).

(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:

	Tasa de interés	Valor total autorizado	Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros	
			Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)				
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	34,112,699	28,880,557
Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)				
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	1,111,111	1,388,889
Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)				
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	11,099,361	11,616,807
Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)				
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%	12,000,000	9,765,862	10,099,551
		87,000,000	56,089,033	51,985,804
Desglose: Vencimientos a un año			7,757,190	7,873,476
Vencimientos a más de un año			48,331,843	44,112,328
			56,089,033	51,985,804

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.

(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.

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.

(e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:

1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.

Emisión 2010

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

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

(b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

(c) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A. Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.

(d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

(e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.

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.

(18) Cuentas por pagar a proveedores

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

	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Viviendas	3,069,034	2,647,122
Hotelería	202,640	206,323
Restaurantes	549,569	649,668
Alquileres	166,888	169,400
Financiera	11,033	4,309
Otras	110,929	64,174
	4,110,093	3,740,996

(19) Pasivos por arrendamientos

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

	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones Leasing	Marzo 31, 2022	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones Leasing	Dic. 31, 2021
Saldo al inicio del año	5,385,182	1,005,520	6,390,702	5,936,192	1,563,259	7,499,451
Pagos	(121,772)	(161,307)	(283,079)	(551,010)	(837,127)	(1,388,137)
Nuevo	62,137	0	62,137	0	279,388	279,388
Cancelaciones	(45,423)	0	(45,423)	0	0	0
Ajustes al canon	5,280,124	844,213	6,124,337	5,385,182	1,005,520	6,390,702

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 5.75% y 6% (Diciembre 2021: Igual). Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (Diciembre 2021: Igual).

El Grupo mantiene contratos de arrendamiento por la adquisición de equipos, con términos de contratación generales de 36 y 60 meses. Estos equipos y sus correspondientes depreciaciones acumuladas están incluidos en inmuebles, mobiliario y equipo, neto (nota 12):

	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Equipo pesado	2,095,702	2,095,702
Equipo rodante	469,789	426,894
Equipos menores	66,032	66,032
	2,631,523	2,588,628
Menos:		
Depreciación acumulada	(1,359,273)	(1,285,541)
Saldo al final del año	1,272,250	1,303,087

(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:

	2022	2021
Salarios	2,620,935	1,729,783
Décimo tercer mes	249,271	149,130
Vacaciones	289,932	173,406
Gastos de representación	152,186	136,311
Participación y otros incentivos	385,619	169,380
Comisiones	23,711	8,625
Seguro social	415,107	254,857
Prima de antigüedad	80,182	33,784
Seguro de vida y hospitalización	82,190	75,528
Otras	520,066	233,189
	4,819,199	2,963,993

Para el año terminado el 31 de marzo de 2022, el gasto de personal por B/.4,819,199 (2021: B/.2,963,993) fue distribuido de la siguiente manera: B/.2,692,857 (2021: B/.1,482,080) a costos de construcción y B/.2,126,342 (2021: B/.1,481,913) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el 31 de marzo de 2022, el Grupo mantenía 791 empleados permanentes (2021: 720).

Al 31 de marzo de 2022, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,361,647 (Diciembre 2021: B/.1,373,622), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de marzo de 2022, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,733,590 (Diciembre 2021: B/.2,821,681) para estos propósitos (nota 15).

Plan de Opción de Compra de Acciones

Efectivo el 24 de julio de 2012, el Grupo celebró un contrato de fideicomiso con BG Trust, Inc., en la cual se establece un plan de reconocimiento para ejecutivos clave de las compañías del

Grupo UNESA denominado "Plan de Participación de Acciones", que consiste en el otorgamiento de un derecho a recibir acciones comunes del Grupo cumplidos cinco (5) años contados a partir de la fecha del otorgamiento de este derecho, siempre y cuando el ejecutivo mantenga su relación laboral con el Grupo UNESA. La decisión de otorgar este derecho fue aprobada por el Comité Corporativo.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 marzo de 2022, las acciones en tesorería representan 121,971 acciones (Diciembre 2021: 113,131 acciones) por un valor de B/.3,714,807 (Diciembre 2021: B/.3,406,015).

(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:

	2022	2021
Gastos de personal (nota 20)	2,126,342	1,481,913
Depreciación (nota 10,11 y 12)	626,684	611,458
Publicidad y promociones	235,444	177,812
Servicios públicos	368,155	242,719
Reparaciones y mantenimiento	481,523	396,880
Gastos bancarios	41,432	64,421
Alquileres	39,636	32,561
Gastos legales y notariales	248,352	202,551
Impuestos	253,037	260,027
Seguridad	164,074	217,773
Seguros	58,147	33,967
Servicios profesionales	195,202	215,876
Gastos de oficina	21,820	12,685
Gastos de viaje y viáticos	39,101	20,134
Comisión de tarjetas	21,034	2,565
Cuotas y suscripciones	18,325	18,597
Donaciones	0	1,500
Atenciones y cortesías	21,099	1,897
Gastos de manejo	37,244	20,981
Decoraciones	26,118	0
Capacitación y entrenamiento	1,923	8,596
Combustible y lubricantes	20,929	16,500
Otras	201,541	99,963
	5,247,162	4,141,376

(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 Alterno 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.

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 marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021, se determinó de conformidad con el método de tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal, tal como fue modificado por la Ley No.27 de 4 de mayo de 2015, se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo 706, parágrafo 2 del Código Fiscal. Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá; 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.

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.

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

Segmento sobre el que debe informarse	Operaciones
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):

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2022
(En miles de Balboas)

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ventas de de bienes y servicios	22,434	18,475	3,065	1,639	1,470	403	0	0	0	0	289	5	27,257	20,522
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	1,054	879	0	0	0	0	1,054	879
Ingresos ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	600	584	0	0	600	584
Total ingresos	22,434	18,475	3,065	1,639	1,470	403	1,054	879	600	584	289	5	28,912	21,986
Costo de las ventas	16,376	12,602	2,520	1,452	491	90	0	0	0	0	143	19	19,530	14,164
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	394	349	0	0	0	0	394	349
Costo de actividad de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	296	217	0	0	296	217
Total costos	16,376	12,602	2,520	1,452	491	90	394	349	296	217	143	19	20,220	14,730
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	6,058	5,874	544	187	980	312	661	530	304	367	146	(14)	8,692	7,256
% de costo sobre ventas	73%	68%	82%	89%	33%	22%	37%	40%	49%	37%			70%	67%
Otros ingresos (egresos) operacionales	189	19	(19)	(1)	(5)	(5)	1	6	100	19	0	0	266	40
Gastos de vtas., generales y admivos.	2,142	1,812	382	367	1,350	805	112	180	160	170	73	45	4,219	3,379
Distribución de gastos corporativos	864	696	83	67	52	42	61	49	66	53	0	0	1,126	906
	3,006	2,508	464	434	1,402	846	173	229	226	223	73	45	5,345	4,285
Utilidad en operaciones	3,241	3,385	60	(248)	(427)	(539)	489	307	178	164	72	(59)	3,613	3,010
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	92	61	23	25	0	37	41	38	57	65	18	0	231	226
Intereses pagados en financiamientos	(206)	(117)	(31)	(38)	(226)	(339)	(47)	(63)	0	0	0	0	(509)	(557)
Amortización de costos de emisión de bonos	(33)	(18)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(33)	(18)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	731	653	736	653
Total de otros costos financieros, neto	(147)	(73)	(7)	(14)	(226)	(302)	(6)	(25)	62	65	749	653	424	304
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	3,094	3,312	53	(262)	(653)	(841)	483	282	240	229	821	594	4,038	3,314
Impuesto sobre la renta, estimado	584	322	16	0	11	0	39	20	63	40	0	0	712	382
Utilidad neta	2,510	2,990	37	(262)	(664)	(841)	444	262	177	189	821	594	3,326	2,932

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Total activos	225,309	236,317	19,931	20,318	24,547	24,567	39,610	39,524	25,032	24,872	89,790	81,340	424,219	426,938
Total pasivos	73,166	76,254	6,229	6,606	26,064	28,137	3,718	4,014	1,660	1,591	25	22	110,862	116,624

(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:

	Marzo 31, 2022	Marzo 31, 2021
Venta de viviendas	22,433,960	18,475,401
Restaurantes	3,064,631	1,638,949
Hoteles	1,470,255	402,721
Alquileres y zonas procesadoras	1,054,332	878,992
Financieros	600,311	584,111
Otras operaciones	288,622	5,365
	28,912,111	21,985,539

(25) Compromisos y contingencias

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

(26) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors, Ltd. se fundamentan en la Ley No.8 del 14 de junio de 1994, reglamentada por el Decreto Ejecutivo 73 de 1995, modificada por el Decreto Ley 4 de 1998, por la cual se promueven las actividades turísticas en la República de Panamá, y por la Resolución de Gabinete No.34 de 28 de abril de 2004, "por la cual se declaran 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.

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.

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 marzo de 2022, se mantienen acciones por la suma de B/.4,889,360 (Diciembre 2021: Igual) a su costo como una aproximación de valor razonable.

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

(28) Gestión de riesgos financieros

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

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

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

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

	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Clientes	4,886,882	7,770,372
Hipotecas	6,476,750	6,627,305
Préstamos personales	11,248,079	10,640,158
	22,611,711	25,037,835
Alquileres	557,449	537,849
Otras partes relacionadas	238,924	238,924
Varias	1,020,554	942,502
	24,428,638	26,757,110

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

	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Viviendas	3,718,764	6,919,113
Financiera	17,724,829	17,267,463
Hotelería	833,432	660,715
Otros	334,686	190,544
	22,611,711	25,037,835

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.

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

	Marzo 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Saldo al inicio del año	1,859,992	1,769,643
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	97,346	518,660
Castigos	(15,352)	(428,311)
Saldo al final del año	1,941,986	1,859,992

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.

(iii) Riesgo de liquidez

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

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

(iv) Riesgo de mercado

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

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas variables, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 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:

Periodo terminado el 31 de marzo:	Marzo 31, 2022	Marzo 31, 2021
B/.0.23 por cada acción (2021: B/.0.10)	1,274,902	563,594

(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:

	Marzo 31, 2022	Marzo 31, 2021
Utilidad neta	3,325,607	2,932,293
Acciones en circulación	5,540,413	5,612,171
Utilidad básica por acción	0.60	0.52

(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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de marzo de 2022

Activos	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 Agricola 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 equivalente de efectivo	23,295,514		23,295,514	10,132,700	10,304,408	1,207,168	0	142,539	97,673	0	487,305	0	142,325	0	9,262	0	98,528	673,606
Depósito a plazo fijo	22,782,028		22,782,028	22,782,028	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																		
Clientes	4,886,882		4,886,882	0	2,955,491	0	0	207,224	0	0	0	0	0	0	6,241	0	1,172,571	545,355
Hipotecas	6,476,750		6,476,750	0	0	0	0	0	0	0	6,476,750	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	11,248,079		11,248,079	0	0	0	0	0	0	0	11,248,079	0	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(77,527,072)	77,527,072	14,174,540	45,259,446	3,605,804	1,302,779	260,299	399,989	228,275	7,877,310	116,368	1,926	763,018	0	0	1,284,643	2,252,675
Alquileres	557,449		557,449	0	0	557,449	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compañías relacionadas	238,924	0	238,924	1,902	236,972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Varios	1,020,554	(8,117,538)	9,138,092	8,771,479	205,623	1,345	14,245	8,753	150	1,085	92,862	0	211	0	0	134	31,756	10,449
	24,428,638	(85,644,610)	110,073,248	22,947,921	48,657,532	4,164,598	1,317,024	476,276	400,139	229,360	25,695,001	116,368	2,137	763,018	6,241	134	2,488,970	2,808,529
Menos reserva para cuentas incobrables	1,941,986	0	1,941,986	0	34,476	182,154	0	0	0	0	1,580,736	0	0	0	0	0	142,907	1,713
Total de cuentas por cobrar, neto	22,486,652	(85,644,610)	108,131,262	22,947,921	48,623,056	3,982,444	1,317,024	476,276	400,139	229,360	24,114,265	116,368	2,137	763,018	6,241	134	2,346,063	2,806,816
Inventarios:																		
Unidades de viviendas terminadas	29,727,307		29,727,307	0	29,727,307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	57,526,995		57,526,995	0	56,433,207	1,093,788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	5,616,000	0	5,616,000	0	5,616,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipo de construcción, piezas , reptos. Y mat de const.	2,885,217		2,885,217	0	1,248,774	0	0	10,168	0	0	0	0	0	0	0	0	1,626,275	0
Víveres, bebidas y suministros	234,903		234,903	0	25,493	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	209,410
Otros	366,563		366,563	0	204,788	0	0	0	0	0	0	0	31,551	3,577	0	0	0	126,647
Total de inventarios	96,356,985	0	96,356,985	0	93,255,569	1,093,788	0	10,168	0	0	0	0	31,551	3,577	0	0	1,626,275	336,057
Inversiones en Bonos y acciones, neto	81,487,212	(5,842,737)	87,329,949	87,188,388	74,249	0	0	0	0	0	67,312	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	111,181,097		111,181,097	0	76,604,731	33,735,869	0	0	0	0	282,748	0	0	0	0	0	557,749	0
Adelanto para compra de terrenos	14,867,105		14,867,105	0	14,867,105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipo en arrendamiento, neto	1,687,082		1,687,082	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,687,082	0
Inmuebles, mobiliario															0	0	0	0
y equipo, al costo: propiedad de inversión-terremp	108,791,406	(980,418)	109,771,824	0	75,116,818	526,703	0	5,607	0	0	871,849	0	219,168	0	3,843	0	5,484,506	27,543,330
Menos depreciación acumulada	69,984,899	(895,813)	70,880,712	0	52,760,956	307,498	0	1,000	0	0	768,328	0	204,664	0	1,281	0	3,633,275	13,203,710
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	38,806,507	(84,605)	38,891,112	0	22,355,862	219,205	0	4,607	0	0	103,521	0	14,504	0	2,562	0	1,851,231	14,339,620
Franquicias, neto de amortización	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activo por derecho de uso	5,210,774		5,210,774	0	1,930,919	0	0	0	0	0	470,087	0	0	0	0	0	0	2,809,768
Otros activos	6,057,751		6,057,751	584,747	3,556,201	171,457	1,960	91,157	3,973	57,312	219,285	5,044	20,132	57	61,755	51,885	291,820	940,946
Total de activos	424,218,707	(91,571,952)	515,790,659	143,635,784	271,572,100	40,409,931	1,319,004	724,747	501,785	286,672	25,744,523	121,412	210,649	766,652	79,820	52,019	8,458,748	21,906,813

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de marzo de 2022

Anexo 1, Continuación

	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 Agricola Tierra Adentro, S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Delta Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Pasivos																		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	29,433,631		29,433,631	0	29,433,631	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos por pagar	2,422,553		2,422,553	0	2,422,553	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																		
Proveedores	4,110,093		4,110,093	0	3,112,478	166,888	0	108,001	0	0	11,033	0	498	0	2,430	0	128,275	580,490
Compañías afiliadas	0	(77,259,932)	77,259,932	9,580,399	9,639,094	7,032,602	184,945	416,926	119,498	156,721	21,602,951	135,952	310,787	857,464	107,289	52,019	10,046,078	17,017,207
Compañías relacionadas	1,179		1,179	0	0	1,179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras	4,979,083	0	4,979,083	29,948	3,706,922	29,870	0	55,437	1,457	2,591	888,733	0	3,357	0	0	0	8,958	251,810
Total de cuentas por pagar	9,090,355	(77,259,932)	86,350,287	9,610,347	16,458,494	7,230,539	184,945	580,364	120,955	159,312	22,502,717	135,952	314,642	857,464	109,719	52,019	10,183,311	17,849,507
Gastos acumulados por pagar	3,386,627	0	3,386,627	0	1,718,041	49,304	0	310,933	14,982	136,678	226,909	0	18,280	0	0	0	290,128	621,372
Ingresos diferidos	178,904		178,904	0	33,153	0		104	0	0	53,710	0	0	0	0	0	91,937	0
Dividendos por pagar	0	(8,384,679)	8,384,679	0	5,435,511	578,737	0	0	0	87	788,809	0	0	0	0	0	51,232	1,530,303
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	286,162		286,162	0	276,666	3,954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,542	0
Depósitos de clientes	3,400,519		3,400,519	0	3,086,593	151,208	0	0	0	0	2,338	0	0	0	0	0	108,383	51,997
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	844,212		844,212	0	670,469	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95,308	78,435
Pasivo diferido	5,280,125		5,280,125		1,937,304	0	0	0	0	0	477,614	0	0	0	0	0	0	2,865,207
Impuesto sobre la renta por pagar	65,306		65,306	0	0	38,523	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,783
Bonos por pagar	56,473,441		56,473,441	0	56,473,441	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total del pasivos	110,861,835	(85,644,611)	196,506,446	9,610,347	117,947,856	8,052,265	184,945	891,401	135,937	296,077	24,052,097	135,952	332,922	857,464	109,719	52,019	10,823,841	23,023,604
Participación no controladora																		
Acciones comunes	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio																		
Capital en acciones	26,987,732	(5,211,970)	32,199,702	26,643,903	911,818	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	65,000	65,000	0	2,183,069
Acciones en tesorería	(3,714,807)	0	(3,714,807)	(3,714,807)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades de las subsidiaria capitalizadas	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones	66,259,094		66,259,094	66,225,978	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	224,552,752	(1,524,320)	226,077,072	44,879,988	153,836,551	32,501,043	952,103	(165,392)	315,892	(19,276)	741,927	(23,880)	(1,322,273)	(90,805)	(94,899)	0	(2,297,236)	(3,136,671)
Impuesto complementario	(1,492,835)		(1,492,835)	0	(1,089,737)	(153,477)	0	(1,262)	(44)	(129)	(16,473)	(660)	0	(7)	0	0	(67,857)	(163,189)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios	313,279,129	(6,005,084)	319,284,213	134,025,437	153,624,244	32,357,666	1,134,059	(166,654)	365,848	(9,405)	1,692,426	(14,540)	(122,273)	(90,812)	(29,899)	0	(2,365,093)	(1,116,791)
Total de pasivos y patrimonio	424,218,707	(91,571,952)	515,790,659	143,635,784	271,572,100	40,409,931	1,319,004	724,747	501,785	286,672	25,744,523	121,412	210,649	766,652	79,820	52,019	8,458,748	21,906,813

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2022

Anexo 2

	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 Agricola 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	27,257,468	(2,056,523)	29,313,991	0	22,239,936	0	0	1,485,847	7,452	365,503	0	0	14,860	0	22,180	0	1,728,995	3,449,218
Ingresos por Alquiler	1,054,332		1,054,332	0	93,481	960,479	0	0	0	0	372	0	0	0	0	0	0	0
Intereses sobre préstamos	600,311		600,311	0	0	0	0	0	0	0	600,311	0	0	0	0	0	0	0
Total ingresos	28,912,111	(2,056,523)	30,968,634	0	22,333,417	960,479	0	1,485,847	7,452	365,503	600,683	0	14,860	0	22,180	0	1,728,995	3,449,218
Costos de las ventas	19,530,343	(2,056,682)	21,587,025	0	16,074,680	0	0	1,264,843	16,897	365,503	0	0	23,881	0	14,509	0	1,230,222	2,596,490
Costos de alquiler	393,524		393,524	0	0	393,524	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	296,072		296,072	0	0	0	0	0	0	0	296,072	0	0	0	0	0	0	0
Total costos	20,219,939	(2,056,682)	22,276,621	0	16,074,680	393,524	0	1,264,843	16,897	365,503	296,072	0	23,881	0	14,509	0	1,230,222	2,596,490
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	8,692,172	159	8,692,013	0	6,258,737	566,955	0	221,004	-9,445	0	304,611	0	-9,021	0	7,671	0	498,773	852,728
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																		
Ingresos compañías afiliadas	0	(143,610)	143,610	0	143,610	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	265,740	0	265,740	632	184,308	355	0	-6	0	(49)	100,401	0	0	0	-653	0	533	(19,781)
Total de otros ingresos	265,740	(143,610)	409,350	632	327,918	355	0	-6	0	(49)	100,401	0	0	0	-653	0	533	(19,781)
Gastos generales y administrativos	5,344,508	(8,356)	5,352,864	87,228	3,811,871	109,923	0	75,908	1,050	0	306,415	0	30,539	0	20,950	0	352,556	556,424
Egresos compañías afiliadas	0	(135,095)	135,095	0	44,286	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,392	76,417
Utilidad en operaciones	3,613,404	0	3,613,404	(86,596)	2,730,498	457,387	0	145,090	-10495	(49)	98,597	0	(39,560)	0	(13,932)	- 0	132,358	200,106
Costos financieros, neto																		
Intereses ganados sobre depósitos a plazos fijos	230,721		230,721	230,721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(249,591)		-249,591	0	(205,445)	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	(37,031)	(7,115)
Intereses pagados sobre bonos	(259,455)		-259,455	0	(184,419)	(46,989)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(4,451)	(23,596)
Amortización de costo de emisión de bonos	(33,429)		-33,429	0	(33,429)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Dividendos ganados	735,877	(4,987,852)	5,723,729	5,718,742	0	0	0	0	0	0	4,987	0	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	424,123	(4,987,852)	5,411,975	5,949,463	(423,293)	(46,989)	0	0	0	0	4,987	0	0	0	0	0	(41,482)	(30,711)
Participación patrimonial	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	4,037,527	(4,987,852)	9,025,379	5,862,867	2,307,205	410,398	0	145,090	-10495	(49)	103,584	0	(39,560)	0	(13,932)	0	90,876	169,395
Impuesto sobre la renta estimado	711,920		711,920	0	578,615	38,523	0	0	0	0	62,941	0	0	0	0	0	5,058	26,783
Utilidad (pérdida) neta	3,325,607	(4,987,852)	8,313,459	5,862,867	1,728,590	371,875	0	145,090	-10495	(49)	40,643	0	(39,560)	0	(13,932)	0	85,818	142,612
Atribuible a:																		
Accionistas de la controladora	3,325,607	(4,987,852)	8,313,459	5,862,867	1,728,590	371,875	0	145,090	-10495	(49)	40,643	0	(39,560)	0	(13,932)	0	85,818	142,612
Utilidad neta (pérdida)	3,325,607	(4,987,852)	8,313,459	5,862,867	1,728,590	371,875	0	145,090	-10495	(49)	40,643	0	(39,560)	0	(13,932)	0	85,818	142,612
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	222,502,047	(1,524,320)	224,026,367	40,319,469	156,607,961	32,341,841	952,103	(310,482)	326,387	(19,227)	837,821	(23,880)	(1,282,713)	(90,805)	-80967	0	(2,383,054)	(3,168,087)
Dividendos declarados	(1,274,902)	4,987,852	(6,262,754)	(1,302,348)	(4,500,000)	(212,673)	0	0	0	0	(136,537)	0	0	0	0	0	0	(111,196)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	224,552,752	(1,524,320)	226,077,072	44,879,988	153,836,551	32,501,043	952,103	(165,392)	315,892	(19,276)	741,927	(23,880)	(1,322,273)	(90,805)	(94,899)	0	(2,297,236)	(3,136,671)

BGT | BG Trust, Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 26,933 de 29 de diciembre de 2005 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID-650 , Documento 904371 y modificada mediante la Escritura Pública No. 11,177 de 30 de mayo de 2011 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID- 650 Documento 1997074 , (el "Fideicomiso"), por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Diez Millones de Dólares (US$10,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de marzo de 2022, a saber:

1. El Emisor es Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.35-11 del 08 de febrero de 2011.

3. El monto total registrado es de hasta Diez Millones de Dólares (US$10,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una (1) sola serie.

4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de Garantía asciende a US$17,500,000.00, cubre la Serie A de la Emisión y está conformado por los bienes y derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:

a) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES (US$17,500,000.00), sobre el siguiente bien inmueble propiedad de Hoteles del Caribe, S.A. que corresponde a las mejoras del Hotel Country Inn & Suites de Amador:

Cantidad	N° de Finca	Valor del Avalúo	Avaluadora	Fecha de Avalúo
1	1	$ 20,250,000.00	AIR Avalúos	May.21
		$ 20,250,000.00		

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

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

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

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

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 13 de abril de 2022.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Junnuala Williams
Firma Autorizada

Valerie Voloj
Firma Autorizada

Banistmo

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

1. **Nombre del Emisor**: SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.

2. **Resolución de registro de valor**: Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.

3. Monto Total Registrado: Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.

4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 31 de marzo de 2022 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD230,743.25.

5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto Inicial	Saldo Insoluto	Vencimiento
O	2,200,000.00	266,666.86	14-mar-23
P	1,000,000.00	121,212.13	26-mar-23
Q	300,000.00	45,454.52	1-abr-23
R	400,000.00	60,606.12	2-may-23
S	1,500,000.00	454,545.35	22-sep-24
T	1,000,000.00	393,939.40	22-jun-25
U	500,000.00	203,125.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	700,000.00	31-mar-26
W	550,000.00	378,124.98	30-sep-27
X	500,000.00	343,750.00	30-sep-27
Y	500,000.00	343,750.00	30-sep-27
Z	722,000.00	564,062.50	30-jun-28
AA	1,300,000.00	1,015,625.00	30-Jun-28
AB	500,000.00	468,750.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	1,406,250.00	30-Sep-29
AD	3,000,000.00	3,000,000.00	30-Sep-29
	16,872,000.00	**9,765,861.86**	

6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de marzo de 2022 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos**

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos(1)	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	230,743.25	1%	A la vista	230,743.25
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,750,000.00	53%	Vencimiento de la obligación	12,000,000.00
Poliza de Seguro de Incendio (2)	Certificado No.112 Cia Internacional de Seguros, S.A.	14,000,000.00	47%	30abr22	14,000,000.00
		29,980,743.25	**100%**		**26,230,743.25**

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

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

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

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y de los Garantes Hipotecarios y cuyo valor de mercado, según avalúo por un avaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo total de las obligaciones garantizadas.

- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedida o endosadas a favor de Banistmo Investment Corporation S.A., por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras construidas.

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

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

	A la Vista	Total
Activos		
Depósitos en banco	230,743.25	230,743.25
Total de activos	**230,743.25**	**230,743.25**

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

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

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

Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
30-jun-21	11,000,617.54	125%	13,750,771.93	15,980,277.68	145%
30-sep-21	10,620,740.64	125%	13,275,925.80	15,980,277.68	150%
31-dic-21	10,099,551.25	125%	12,624,439.06	15,980,742.38	158%

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

Cobertura requerida de acuerdo al Prospecto

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

Cobertura Requerida en el Prospecto

Bonos emitidos y en circulación	B/. 9,765,861.86	
Cobertura Requerida	125%	
Monto requerido en garantía	B/. 12,207,327.33	
Valor de Avalúo de los Activos	15,980,743.25	164%
Bonos emitidos y en circulación	9,765,861.86	
Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio*		
Activos del Fideicomiso	230,743.25	2%
Bonos emitidos y en circulación	9,765,861.86	

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

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 28 de abril de 2022.

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

Dayra Y. Santana
Firma Autorizada

MMG TRUST S.A.

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

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US$20.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 31 de marzo de 2022:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a diez millones noventa y nueve mil trescientos sesenta dólares con 66/100 (US$10,099,360.66) de las Series B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, N y O.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
   A. Primera hipoteca y anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre un total de 29 fincas propiedad de la Emisora y sobre 5 fincas propiedad de Caribbean Franchise Development Corp., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.
   B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001- 000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.

3. El total de patrimonio administrado es de veinticuatro millones ciento ochenta y nueve mil dólares con 00/100 (US$ 24,189,000.00).

4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 240%, por lo que cumple con el mínimo requerido.

5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 233% al corte de diciembre de 2021, 222% al corte de septiembre de 2021, y 212% al corte de junio de 2021.

6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día doce (12) de abril de dos mil veintidós (2022).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.

Néstor Broce
Firma Autorizada

Marielena García Maritano
Firma Autorizada

MMG TRUST S.A.

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

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US$45.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 31 de marzo de 2022:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a treinta y cuatro millones ciento doce mil seiscientos noventa y nueve dólares con 55/100 (US$ 34,112,699.55) de las Series A, B, C, D, F, G, H, I, J, K, L, M, y N.

2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:

A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del fideicomiso de garantía sobre dieciséis (16) fincas de propiedad de Inmobiliaria Sucasa S.A., Caribbean Franchise Corp., y Urbanización Caribe Pacífico, S.A., en calidad de garantes hipotecarias, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.
B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001- 000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de cincuenta y cuatro millones seiscientos veinticuatro mil quinientos dos dólares con 01/100 (US$ 54,624,502.01).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 160% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 189% al corte de diciembre de 2021, 193% al corte de septiembre de 2021 y 159% al corte de junio de 2021.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

MMG TRUST S.A.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día cinco (05) de abril de dos mil veintidós (2022).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.

Néstor Broce
Firma Autorizada

Marielena García Maritano
Firma Autorizada