

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de marzo de 2024

(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 2024, 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 2024 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.



Eric Javier Herrera P.

C.P.A. 866-2003



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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2024

(Expresado en balboas)

Activo	Nota	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	22,258,227	19,165,172
Depósitos a plazo fijo	5,6,27	30,047,843	27,261,271
Cuentas por cobrar:			
Clientes	28	6,016,837	8,715,178
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.1,539,688 (2023: B/.1,576,945)	28	4,966,750	5,053,855
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.8,616,369 (2023: B/.8,093,256)	28	13,745,323	13,219,886
Alquileres	28	337,053	370,046
Varias	28	2,681,421	1,497,321
		27,747,384	28,856,286
	28	(1,819,197)	(1,783,932)
		25,928,187	27,072,354
Menos reserva para cuentas incobrables			
Cuentas por cobrar, neto			
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	26,003,943	34,280,358
Costos de construcción en proceso	7	55,704,416	54,237,201
Terrenos	16,17	6,149,771	6,149,771
Materiales, equipos y respuestos		2,610,513	2,927,645
Viveres y bebidas		229,763	247,213
Otros		321,901	328,163
Total de inventarios		91,020,307	98,170,351
Inversión en bonos y acciones	5,9,27	90,071,870	86,643,037
Propiedades de inversión, neto	10	145,952,361	146,667,802
Equipos en arrendamiento, neto	11	2,120,206	1,712,173
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	12,17	30,955,846	31,635,462
Activo por derecho de uso	14	3,930,382	4,070,395
Otros activos	15	7,420,109	6,606,142
Total de activos		449,705,338	449,004,159

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Marzo 31, 2024</u>	<u>Diciembre 31, 2023</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5,16,28	24,526,152	29,162,830
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	3,801,026	3,729,228
Otras		5,217,203	5,196,639
Total de cuentas por pagar	28	9,018,229	8,925,867
Gastos acumulados por pagar	28	3,719,451	3,466,579
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17,28	426,676	438,884
Depósitos de clientes	8,28	4,871,409	5,613,004
Pasivo por arrendamientos	19,28	6,240,599	6,477,778
Impuesto sobre la renta por pagar	22,28	10,682	10,585
Otros pasivos		141,444	335,085
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17,28	61,986,803	62,719,382
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		311,020	306,660
Bonos por pagar, neto		62,297,823	63,026,042
Total de pasivos		111,252,465	117,456,654
Patrimonio			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,013,995 en 2024 y 5,029,170 en diciembre 2023		12,857,076	12,857,076
Acciones comunes tipo "B" sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas y en circulación 472,198 en 2024 y 475,478 en diciembre 2023		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	(5,489,539)	(4,931,115)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		620,193	620,193
Reserva de valor razonable		74,470,365	71,033,263
Utilidades no distribuidas		243,330,215	239,303,525
Impuesto complementario		(1,508,295)	(1,508,295)
Utilidades no distribuidas		338,452,873	331,547,505
Total de patrimonio atribuible a los propietarios		338,452,873	331,547,505
Compromisos y contingencias	25		
Total de los pasivos y patrimonios		449,705,338	449,004,159

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 2024

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ventas de bienes y servicios	23,24	32,734,908	28,591,808
Ingresos por alquiler		1,082,884	1,104,774
Intereses sobre préstamos		643,608	608,802
Total de ingresos		<u>34,461,400</u>	<u>30,305,384</u>
Costo de las ventas	23	23,297,544	22,399,534
Costo de alquiler		456,308	441,255
Costos de actividades de financiamiento		301,078	267,560
Total de costos		<u>24,054,930</u>	<u>23,108,349</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>10,406,470</u>	<u>7,197,035</u>
Otros ingresos operacionales		119,178	144,380
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,20,21	5,252,199	5,178,633
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	81,558	76,122
Resultados de las actividades de operación		<u>5,191,891</u>	<u>2,086,660</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	5,16	586,381	260,134
Intereses pagados en financiamientos bancarios	17	(260,654)	(252,714)
Intereses pagados sobre bonos		(328,951)	(190,234)
Amortización de costos de emisión de bonos	5	(25,387)	(20,000)
Dividendos ganados		1,031,503	815,699
Total de costos financieros, neto		<u>1,002,892</u>	<u>612,885</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		6,194,783	2,699,545
Impuesto sobre la renta estimado	22	686,822	632,223
Total de utilidades del periodo		<u>5,507,961</u>	<u>2,067,322</u>
Utilidad neta por acción	30	<u>1.00</u>	<u>0.37</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Atribuye a los propietarios del Grupo

Nota	Acciones comunes	Tipo A	Acciones comunes	Tipo B	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas	Reserva de valor razonable	Utilidades distribuidas	Impuesto complementario	Total	Participación no controladora	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2023	12,814,874	14,172,858	(4,482,138)	687,193	65,824,733	227,368,452	(1,503,608)	314,882,364	30,164	314,912,528		
	Utilidad neta	0	0	0	0	2,067,322	0	2,067,322	0	2,067,322	0	2,067,322
	Otro resultado integral del año	0	0	0	0	(897,934)	0	(897,934)	0	(897,934)	0	(897,934)
	Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	2,067,322	0	2,067,322	0	2,067,322	0	2,067,322
	Distribuciones a los accionistas	0	0	0	0	(938,222)	0	(938,222)	0	(938,222)	0	(938,222)
29	Dividendos declarados	0	0	(10,977)	0	0	0	0	0	(10,977)	0	(10,977)
	Compra de acciones en tesorería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Compra de acciones en interés minoritario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Impuesto complementario	0	0	(10,977)	0	(142)	(142)	(949,341)	0	(949,341)	0	(949,341)
	Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	12,814,874	14,172,858	(4,493,115)	687,193	64,926,799	(1,503,750)	315,102,411	30,164	315,132,575		
Saldo al 31 de marzo de 2023	12,814,874	14,172,858	(4,493,115)	687,193	64,926,799	228,497,552	(1,503,750)	315,102,411	30,164	315,132,575		
	Utilidad neta	0	0	(10,977)	0	0	0	0	0	(949,341)	0	(949,341)
	Otro resultado integral del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Distribuciones a los accionistas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	Dividendos declarados	0	0	(10,977)	0	0	0	0	0	(10,977)	0	(10,977)
	Compra de acciones en tesorería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Compra de acciones en interés minoritario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Impuesto complementario	0	0	(10,977)	0	(142)	(142)	(949,341)	0	(949,341)	0	(949,341)
	Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	12,814,874	14,172,858	(4,493,115)	687,193	64,926,799	(1,503,750)	315,102,411	30,164	315,132,575		
Saldo al 1 de enero de 2024	12,857,076	14,172,858	(4,931,115)	620,193	71,033,263	239,303,525	(1,508,295)	331,547,505	0	331,547,505		
	Utilidades integrales del año:	0	0	0	0	5,507,961	0	5,507,961	0	5,507,961	0	5,507,961
	Otro resultado integral del año	0	0	0	0	3,437,102	0	3,437,102	0	3,437,102	0	3,437,102
	Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	5,507,961	0	5,507,961	0	5,507,961	0	5,507,961
	Distribuciones a los accionistas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	Dividendos declarados	0	0	0	0	(1,481,271)	0	(1,481,271)	0	(1,481,271)	0	(1,481,271)
	Compra de acciones en tesorería	0	0	(558,424)	0	0	0	0	0	(558,424)	0	(558,424)
	Venta de acciones en tesorería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Impuesto complementario	0	0	(558,424)	0	(1,481,271)	0	(2,039,695)	0	(2,039,695)	0	(2,039,695)
	Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	12,857,076	14,172,858	(5,489,539)	620,193	74,470,365	(1,508,295)	338,452,873	0	338,452,873		
Saldo al 31 de marzo de 2024	12,857,076	14,172,858	(5,489,539)	620,193	74,470,365	243,330,215	(1,508,295)	338,452,873	0	338,452,873		

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 2024

(Expresado en Balboas)

		2024	2023
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad		5,507,961	2,067,322
Ajustes por:			
Provisión para préstamos incobrables	28	81,558	76,122
Depreciación	10,11,12	1,227,889	1,184,673
Amortización de costos de emisión de bonos		25,387	20,000
Amortización de prima de emisión de bonos		(11,466)	(13,141)
Amortización de activo de derecho de uso		140,012	141,992
Costos financieros, netos		3,224	182,814
Gasto de interés por arrendamiento		18,221	22,538
Gasto de impuesto sobre la renta	22	686,822	632,223
Dividendos ganados		(1,031,503)	(815,699)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo		(16,181)	(17,999)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(27,162)	0
Ganancia en venta de propiedad de inversión		32,800	0
Ganancia en inversiones, neto		(9,973)	(7,292)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		6,627,589	3,473,553
Préstamos personales e hipotecas		1,500,941	(1,118,667)
Inventarios		(438,332)	(343,958)
Equipo para arrendamiento		8,384,930	174,906
Otros activos y franquicias	11	(575,014)	(171,258)
Cuentas por pagar		(1,008,090)	(809,638)
Gastos e impuestos acumulados por pagar		92,362	(1,011,018)
Otros pasivos y depósitos recibidos de clientes		252,872	181,582
Gastos de impuestos acumulados por pagar		(935,236)	355,612
Flujos procedentes de actividades de operación		13,902,022	731,114
Impuesto sobre la renta pagado		(510,822)	(581,876)
Intereses pagados		(1,397,672)	(1,532,420)
Flujos netos (usados) provistos por actividades de operación		11,993,528	(1,383,182)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Intereses recibidos		586,381	260,134
Dividendos recibidos		1,031,503	815,699
Cambio en depósitos a plazo fijo		(2,786,572)	(120,744)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(18,651)	(8,607)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12	(119,038)	(321,520)
Adelanto para la compra de terrenos		0	(1,542,750)
Producto del la venta de equipo en arrendamiento		27,169	0
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		16,185	18,000
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos		18,242	13,142
Cambios en cuentas con partes relacionadas		0	240,443
Flujos netos usados en actividades de inversión		(1,244,781)	(646,203)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Pagos de pasivos por arrendamientos	19	(421,095)	(265,474)
Abonos a obligaciones bancarias		(6,171,678)	(12,536,679)
Producto de las obligaciones bancarias		1,535,000	6,400,000
Producto de pasivos por arrendamientos	19	183,916	105,345
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo		800,000	9,000,000
Pagos de costos de emisión de bonos		(9,561)	(8,584)
Pagos de impuesto complementario		0	(142)
Bonos redimidos		(1,532,579)	(2,104,691)
Compra de acciones en tesorería		(558,424)	(10,977)
Dividendos pagados	29	(1,481,271)	(938,222)
Flujos netos usados en actividades de financiamiento		(7,655,692)	(359,424)
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		3,093,055	(2,388,809)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		19,165,172	9,402,337
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	22,258,227	7,013,528

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2024

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y Operaciones

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

Compañías subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen las siguientes subsidiarias operativas, incorporadas en la República de Panamá, poseídas en un 100% por Unión Nacional de Empresas, S. A.:

- 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. (disuelta en escritura No.3414 de 14 de abril de 2023)
- Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.
- Proyectos Inmobiliarios Corona, S. A. (antes: Servicios Generales Sucasa, S. A.)
- Alquileres Sucasa, S. A. (apertura en escritura No.2253 de 13 de marzo de 2023)
- 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.

Notas a los estados financieros consolidados

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el “Grupo”), han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad 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 de viviendas

Notas a los estados financieros consolidados

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

- Nota 7 – 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 revelados:

- Nota 10 – Propiedades de inversión.

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de políticas contables materiales

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 materiales:

- a. Bases de consolidación
- b. Instrumentos financieros
- c. Capital en acciones y reserva
- d. Depósitos recibidos de clientes
- e. Inventario
- f. Inmuebles, mobiliario y equipo
- g. Propiedades de inversión
- h. Activo intangible
- i. Deterioro de los activos
- j. Bonos por pagar
- k. Dividendos
- l. Provisiones
- m. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
- 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. Uniformidad en presentación
- v. Normas o modificaciones emitidas para el año 2023 y próximas normas emitidas no vigentes

(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.



Notas a los estados financieros consolidados

(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. Una reclasificación es poco usual.

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 solamente 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.

Notas a los estados financieros consolidados

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 de intereses 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.

Notas a los estados financieros consolidados

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.

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.



Notas a los estados financieros consolidados

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

El Grupo puede participar en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado 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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(d) *Depósitos recibidos de clientes*

Los depósitos recibidos de clientes corresponden a depósitos entregados por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas.

(e) *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, 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.

(f) *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.

Notas a los estados financieros consolidados

(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.

(g) *Propiedades de inversión*

Para las propiedades de inversión, el Grupo utiliza el modelo de costo. 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.

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.

(h) *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.

(i) *Deterioro de los activos*

(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

Notas a los estados financieros consolidados

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;

Notas a los estados financieros consolidados

- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero específico, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado consolidado de situación financiera.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción de este. En el caso de los clientes corporativos, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo considerando si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades posteriores a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos no financieros (distintos de inventarios) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

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

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) 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.

Notas a los estados financieros consolidados

(k) *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.

(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) *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 Grupo no conserva para sí 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.

Notas a los estados financieros consolidados

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
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 alquileres por cobrar se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
Intereses y comisiones ganadas sobre préstamos	Corresponde a los intereses y comisiones ganadas 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.

(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 temporarias 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 temporarias cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes a la fecha de presentación. No se han identificado activos y pasivos que generen impuestos diferidos.

Notas a los estados financieros consolidados

(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 y el impuesto sobre la renta.

(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.

Notas a los estados financieros consolidados

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 inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de inicio, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

El Grupo determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

- pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

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.



Notas a los estados financieros consolidados

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.

El gasto de depreciación de los activos por derecho de uso se incluye en el rubro de gastos de depreciación y amortización en el estado consolidado de resultados.

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.

Notas a los estados financieros consolidados

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) *Uniformidad en presentación*

No hay cifras que fueron modificadas en la presentación del estado consolidado de situación financiera reportados, para efecto de comparabilidad con el año 2023. Este cambio en la presentación no tuvo ningún impacto en los resultados de las operaciones del Grupo.

(v) *Normas o modificaciones emitidas para el año 2023 y próximas normas emitidas no vigentes*

Varias nuevas normas entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2023, pero no tuvieron efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

A continuación, se muestra los cambios recientes en las Normas que entraron en vigor en períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2023:

- NIIF 17 Contratos de seguros y modificaciones.
- Divulgación de políticas contables (modificaciones a la NIC 1 y al documento de práctica de las NIIF número 2).
- Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8).
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos provenientes de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12).
- Reforma fiscal internacional - Reglas del modelo del Segundo Pilar (modificaciones a la NIC 12).

Otras nuevas normas entran en vigencia para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, el Grupo no ha adoptado anticipadamente estas normas nuevas o modificadas al preparar estos estados financieros consolidados.

A continuación, un resumen de las nuevas Normas emitidas aun no vigentes:

- Pasivos no corrientes con condiciones pactadas (modificaciones a NIC 1). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (modificaciones a la NIIF 16). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Acuerdos de financiación de proveedores (modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Ausencia de convertibilidad (modificaciones a la NIC 21). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2025.

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Presentación de activos y pasivos

A continuación, se presentan los activos y pasivos ordenados atendiendo su liquidez.
Dentro del ciclo normal de operación de 12 meses sobre el cual se informa:

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,258,227	19,165,172
Depósitos a plazo fijo	30,047,843	27,261,271
Cuentas por cobrar a clientes	6,016,837	8,715,178
Cuentas por cobrar hipotecas	435,864	439,814
Cuentas por cobrar personales	1,804,952	1,671,860
Cuentas por cobrar alquileres	337,053	370,046
Cuentas por cobrar varias	2,681,421	1,497,321
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,819,197)	(1,783,932)
Unidades de viviendas terminadas	26,003,943	34,280,358
Costos de construcción en proceso	55,704,416	54,237,201
Terrenos	6,149,771	6,149,771
Materiales, equipo y respuestos	2,610,513	2,927,645
Inventario de víveres y bebidas	229,763	247,213
Otros inventarios	321,901	328,163
Activos por derecho de uso	626,472	562,155
Otros activos	<u>2,535,668</u>	<u>1,489,692</u>
	155,945,447	157,558,928
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	19,216,573	22,381,712
Bonos por pagar, neto	7,532,794	6,581,107
Cuentas por pagar proveedores	3,801,026	3,729,228
Otras cuentas por pagar	5,217,203	5,196,639
Gastos acumulados por pagar	3,719,451	3,466,579
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	426,676	438,884
Depósitos recibidos de clientes	4,871,409	5,613,004
Pasivos por arrendamientos	1,784,351	1,398,148
Impuesto sobre la renta por pagar	10,682	10,585
Otros pasivos	<u>141,444</u>	<u>335,085</u>
Total pasivos corrientes	46,721,609	49,150,971

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

Notas a los estados financieros consolidados

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

Activos no Corrientes

Cuentas por cobrar hipotecas
Cuentas por cobrar personales
Inversión en acciones
Propiedades de inversión, neto
Equipos en arrendamiento, neto
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto
Activos por derecho de uso
Otros activos

4,530,886
11,940,371
90,071,870
145,952,361
2,120,206
30,955,846
3,303,910
4,884,441
293,759,891

4,614,041
11,548,026
86,643,037
146,667,802
1,712,173
31,635,462
3,508,240
5,116,450
291,445,231

Total activos no corrientes

Pasivos no Corrientes

Préstamos por pagar
Bonos por pagar
Pasivos por arrendamientos

5,309,579
54,765,029
4,456,248
64,530,856

6,781,118
56,444,935
5,079,630
68,305,683

Total pasivos no corrientes

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>Marzo 31,</u> <u>2024</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2023</u>
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>2,998,131</u>	<u>3,825,466</u>
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
Banco General, S. A.	<u>2,978,218</u>	<u>1,939,154</u>
<u>Inversión en acciones:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>80,620,057</u>	<u>77,340,464</u>
<u>Préstamos por pagar: Banco General, S. A.</u>	<u>4,000,000</u>	<u>7,300,000</u>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>108,663</u>	<u>47,964</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>978,399</u>	<u>782,719</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Cuentas corrientes y efectivo en caja	7,938,227	9,590,172
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>14,320,000</u>	<u>9,575,000</u>
	<u>22,258,227</u>	<u>19,165,172</u>

Al 31 de marzo de 2024, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.30,047,843 (Diciembre 2023: B/.27,261,271)

(7) Costos de construcción en proceso

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

<u>Proyecto</u>	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Ciudad del Lago	12,764,472	9,262,209
Fresno	11,947,833	9,083,738
Puerto del Mar	7,065,935	6,811,731
Puerta de Galicia	6,926,621	6,720,950
Cibeles	5,237,148	3,208,588
Mar Pacífico	4,917,808	6,516,842
Otros proyectos	3,227,612	2,205,389
Boulevard Mallorca Park	2,285,947	1,586,403
Castilla Real 3	587,564	587,029
Ciudad Bolívar	433,613	536,679
Colinas de Mallorca	177,963	137,584
Pradera azul	131,900	223,029
Los Olivos	0	4,544,677
Puertas de Vigo	0	1,519,821
Palermo	0	1,179,308
Altos de Santa Rita	0	69,440
Puertas de Lugo	0	31,642
Pontevedra	<u>0</u>	<u>12,142</u>
	<u>55,704,416</u>	<u>54,237,201</u>

Los montos de intereses capitalizados al 31 de marzo de 2024 fueron por B/.836,519 (diciembre 2023: B/.3,412,572). Los inventarios al estar en construcción ya cuentan con los depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Unidades de vivienda terminadas

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

	<u>Marzo 31,</u> <u>2024</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2023</u>
Sabana Tower	7,932,490	8,422,576
Mar Pacífico	5,599,290	4,648,730
Palermo	3,314,213	10,322,761
Los Olivos	2,969,215	0
Las Viñas de Galicia	1,896,725	3,762,234
Las Perlas	1,450,911	4,878,152
Puertas de Vigo	1,329,460	0
Puertas de Lugo	665,655	1,106,293
Puerta de Villalba	412,748	706,376
Cumbres del Lago	367,708	367,708
Pontevedra	<u>65,528</u>	<u>65,528</u>
	<u>26,003,943</u>	<u>34,280,358</u>

Al 31 de marzo de 2024, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes para la venta por la suma de B/.4,871,409 (diciembre 2023: B/.5,613,004). 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:

	<u>Marzo 31,</u> <u>2024</u>	<u>Incremento por</u> <u>compra</u>	<u>Revaluación por</u> <u>valorización</u>	<u>Revaluación por</u> <u>cotización</u> <u>en bolsa</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2023</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	80,620,057	0	0	3,279,593	77,340,464
Corporación la Prensa, S. A.	186,214	0	0	0	186,214
BG Financial Group, Inc.	2,840,621	0	0	166,781	2,673,840
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	342,650	0	0	(6,853)	349,503
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,000,049	0	0	0	1,000,049
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>4,875,862</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>89,937,765</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,439,521</u>	<u>86,498,244</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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, 2024	Disminución por redención	Revaluación por cotización en bolsa	Diciembre 31, 2023
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	<u>81,713</u>	<u>0</u>	<u>(2,418)</u>	<u>84,131</u>
Certificados de participación negociables	<u>52,392</u>	<u>(8,270)</u>	<u>0</u>	<u>60,662</u>
Total	<u>134,105</u>	<u>(8,270)</u>	<u>(2,418)</u>	<u>144,793</u>
	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023	
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		89,937,765	86,498,244	
Total de inversiones en acciones a valor razonable con cambios en resultados		<u>134,105</u>	<u>144,793</u>	
		<u>90,071,870</u>	<u>86,643,037</u>	

Notas a los estados financieros consolidados

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	Marzo 31, 2024			Diciembre 31, 2023				
Costo	Terrenos	Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel	Galeras, locales comerciales y viviendas	Total	Terrenos	Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel	Galeras, locales comerciales y viviendas	Total
Al inicio del año	106,841,193	10,919,872	43,687,105	161,448,170	113,341,962	10,919,872	42,328,443	166,590,277
Adiciones	1,201	0	17,450	18,651	904,582	0	1,584,220	2,488,802
Ventas y descates	(32,800)	0	0	(32,800)	(18,617)	0	0	(18,617)
Reclasificación	(436,782)	0	(4,660)	(441,442)	(7,386,734)	0	(225,558)	(7,612,292)
Al 31 de diciembre	106,372,812	10,919,872	43,699,895	160,992,579	106,841,193	10,919,872	43,687,105	161,448,170
Depreciación acumulada								
Al inicio del año	0	5,773,966	9,006,402	14,780,368	0	5,487,301	8,252,647	13,739,948
Gasto del año	0	70,114	189,736	259,850	0	286,665	766,816	1,053,481
Ventas y descates	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación	0	0	0	0	0	0	(13,061)	(13,061)
Al 31 de diciembre	0	5,844,080	9,196,138	15,040,218	0	5,773,966	9,006,402	14,780,368
Valor neto en libros	106,372,812	5,075,792	34,503,757	145,952,361	106,841,193	5,145,906	34,680,703	146,667,802

Al 31 de marzo de 2024 y diciembre 2023, 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.

Notas a los estados financieros consolidados

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 2023, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/.151,396,323.

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Datos de entrada no observables significativos</u>	<u>Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable</u>
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad considerando la tasa de crecimiento esperada de los cánones de arrendamiento y la tasa de ocupación. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento de mercado ajustadas por riesgo.	• Tasa de ocupación 2023 en 79,2% (2022: 84,5%) • Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2023 de 9.29% (2022: 8.36%)	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: • La tasa de ocupación fuera mayor (menor); • Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

(11) Equipos en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>Marzo 31, 2024</u>	<u>Diciembre 31, 2023</u>
Costo		
Al inicio del año	12,481,052	11,945,850
Adiciones	575,014	994,919
Ventas y descartes	(558,792)	(459,717)
Reclasificación	<u>(1,075)</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>12,496,199</u>	<u>12,481,052</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	10,768,879	10,567,300
Gasto del año	194,841	657,339
Ventas y descartes	(558,785)	(455,760)
Reclasificación	<u>(28,942)</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>10,375,993</u>	<u>10,768,879</u>
Saldo neto	<u>2,120,206</u>	<u>1,712,173</u>

Al 31 de marzo de 2024 y diciembre 2023, el gasto de depreciación del equipo en arrendamiento fue cargado al rubro de costo de ventas en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(12) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

Costo	Terrenos	Edificios	Equipos	Mobiliarios y	
				equipos de restaurante	Mobiliarios y otros
					Total
Al 1 de enero de 2023	8,739,819	37,926,747	31,429,789	11,236,522	8,454,710
Adiciones	0	222,461	1,133,816	796,877	200,072
Ventas y descartes	0	0	(1,171,559)	(44,405)	(3,240)
Reclasificación	0	(1,057)	(4,870)	0	(4,784)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>8,739,819</u>	<u>38,148,151</u>	<u>31,387,176</u>	<u>11,988,994</u>	<u>8,646,758</u>
Al 1 de enero de 2024	8,739,819	38,148,151	31,387,176	11,988,994	8,646,758
Adiciones	0	9,174	20,223	45,912	43,729
Ventas y descartes	0	0	(123,793)	(1,576)	0
Reclasificación	0	0	0	0	3,490
Al 31 de marzo de 2024	<u>8,739,819</u>	<u>38,157,325</u>	<u>31,283,606</u>	<u>12,033,330</u>	<u>8,693,977</u>
Depreciación acumulada					
Al 1 de enero de 2023	0	18,937,705	29,604,708	10,168,643	6,772,532
Gasto del año	0	1,265,255	939,463	455,702	341,761
Ventas y descartes	0	0	(1,171,555)	(23,639)	(3,230)
Reclasificación	0	0	0	(8,901)	(3,008)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>0</u>	<u>20,202,960</u>	<u>29,372,616</u>	<u>10,591,805</u>	<u>7,108,055</u>
Al 1 de enero de 2024	0	20,202,960	29,372,616	10,591,805	7,108,055
Gasto del año	0	308,836	256,511	124,542	83,309
Ventas y descartes	0	0	(123,792)	(1,573)	0
Reclasificación	0	24,955	4,723	0	(736)
Al 31 de marzo de 2024	<u>0</u>	<u>20,536,751</u>	<u>29,510,058</u>	<u>10,714,774</u>	<u>7,190,628</u>
Valor neto en libros					
Al 1 de enero de 2023	<u>8,739,819</u>	<u>18,989,042</u>	<u>1,825,081</u>	<u>1,067,879</u>	<u>1,682,178</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>8,739,819</u>	<u>17,945,191</u>	<u>2,014,560</u>	<u>1,397,189</u>	<u>1,538,703</u>
Al 1 de enero de 2024	<u>8,739,819</u>	<u>17,945,191</u>	<u>2,014,560</u>	<u>1,397,189</u>	<u>1,538,703</u>
Al 31 de marzo de 2024	<u>8,739,819</u>	<u>17,620,574</u>	<u>1,773,548</u>	<u>1,318,556</u>	<u>1,503,349</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2024, el gasto de depreciación por B/.773,198 (Diciembre 2023: B/.3,002,181), fue distribuido de la siguiente manera: B/.395,733 (Diciembre 2023: B/.1,549,925) a costos de construcción en proceso y B/.377,465 (Diciembre 2023: B/.1,452,256) a gastos de ventas, generales y administrativos. Véanse las garantías otorgadas en la nota 16.

(13) Franquicias

Al 31 de marzo de 2024, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson Blue y Best Western. Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

(14) Activos por derecho de uso

Costos:

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Saldo al inicio del año	6,675,053	6,819,401
Ajuste al canon	<u>0</u>	<u>(144,348)</u>
Saldo al final del año	6,675,053	6,675,053

Depreciación acumulada:

Saldo al inicio del año	2,604,659	2,049,695
Gasto del año	140,012	554,345
Ajuste	<u>0</u>	<u>618</u>
Saldo al final del año	2,744,671	2,604,658
Saldo neto	<u>3,930,382</u>	<u>4,070,395</u>

(15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuestos pagados por adelantado (a)	1,693,979	2,068,188
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	2,535,668	1,489,692
Depósitos en garantía	193,753	129,742
Fondo de cesantía (Nota 20)	<u>2,996,709</u>	<u>2,918,520</u>
	<u>7,420,109</u>	<u>6,606,142</u>

(a) Durante el año 2023, el Grupo compró créditos fiscales para ser aplicados en los impuestos estimados a pagar por B/.1,528,690 utilizado durante el año B/.681,172 remanente para utilizar en el año 2024 B/.847,518.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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, 2024		Diciembre 31, 2023	
	Vencimiento en un año	Vencimiento en más de un año	Vencimiento en un año	Vencimiento en más de un año
Préstamos comerciales		Total		Total
Banco Nacional de Panamá	946,712	7,491,152	946,712	6,781,118
Global Bank, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total préstamos comerciales	<u>946,712</u>	<u>7,491,152</u>	<u>946,712</u>	<u>6,781,118</u>
				<u>7,727,830</u>
Valores comerciales rotativos				
VCNs públicos	9,835,000	0	10,935,000	0
Banesco, S. A.	0	0	0	0
Metrobank	500,000	0	500,000	0
Banistmo, S. A.	2,700,000	0	2,700,000	0
Banco General, S. A.	4,000,000	0	7,300,000	0
BAC International Bank, Inc	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>17,035,000</u>	<u>17,035,000</u>	<u>21,435,000</u>	<u>21,435,000</u>
	<u>17,981,712</u>	<u>24,526,152</u>	<u>22,381,712</u>	<u>29,162,830</u>

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 2024 hasta 2033 (2023 hasta 2028) e intereses anuales que fluctúan entre el 5% hasta 5.25%+FECI (2023: 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 5.75% hasta 6.5% (diciembre 2023: 5.75% hasta 6.5%).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(17) Bonos por pagar

El Grupo mantiene obligaciones por los bonos emitidos mediante ofertas públicas y privadas en los años 2012, 2010 y 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, 2024 Diciembre 31, 2023
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u> Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos Tasa fija o SOFR a tres trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de meses + margen por el capital con período de gracia de tres años.		45,000,000	33,403,428 33,453,714
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u> Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos Tasa fija o SOFR a tres trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de meses + margen por el capital con período de gracia de tres años.		20,000,000	18,557,506 18,836,792
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u> Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos Tasa fija o Libor a tres trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de dos años. La fecha de emisión inició en el año 2008.		12,000,000 77,000,000	10,025,869 61,986,803 10,428,876 62,719,382
Desglose: Vencimientos a un año Vencimientos a más de un año		7,221,774 54,765,029 61,986,803	6,274,447 56,444,935 62,719,382

Las características principales de los bonos de ofertas públicas según resoluciones SMV 277-12 del 14 de agosto de 2012, 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).

(b) 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. 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

Notas a los estados financieros consolidados

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 podrá pagar mensualmente, trimestralmente, semestralmente, al vencimiento o con cualquier otra frecuencia que determine el Emisor. 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 la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR). 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. 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 reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no cubierto por los demás bienes dados en fideicomiso consistentes en dinero.

(f) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2010

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

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada día de pago de interés. En caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR). 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. MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

(b) 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., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.

(c) 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.

(d) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o

Notas a los estados financieros consolidados

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. 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 la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR), cotizada para el período de 90 días. La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) Días Hábles antes de cada período de interés por empezar.
- (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.



Notas a los estados financieros consolidados

(18) Cuentas por pagar a proveedores

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

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31 2023
Viviendas	2,714,900	2,458,622
Hotelería	220,145	235,406
Restaurantes	548,599	781,744
Alquileres	190,358	194,483
Financiera	11,974	11,336
Otras	115,050	47,637
	<u>3,801,026</u>	<u>3,729,228</u>

(19) Pasivos por arrendamientos

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

	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Marzo 31, 2024	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Dic. 31, 2023
Saldo al inicio del año	4,191,662	2,286,115	6,477,777	4,867,385	1,298,636	6,166,021
Pagos	(138,087)	(283,008)	(421,095)	(529,301)	(660,510)	(1,189,811)
Aumentos	0	183,917	183,917	0	1,647,990	1,647,990
Ajustes al canon	0	0	0	(146,422)	0	(146,422)
Cancelaciones	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	<u>4,053,575</u>	<u>2,187,024</u>	<u>6,240,599</u>	<u>4,191,662</u>	<u>2,286,116</u>	<u>6,477,778</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 5.75% y 7.5% (2023: Igual) Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (2023: 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:

	Marzo 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Equipo pesado	2,511,870	2,352,991
Equipo rodante	887,240	772,340
Equipos menores	<u>0</u>	<u>0</u>
	3,399,110	3,125,331
Menos:		
Depreciación acumulada	(1,811,366)	(1,601,319)
Saldo al final del año	<u>1,587,744</u>	<u>1,524,012</u>

Notas a los estados financieros consolidados

(20) Gastos de personal

Los gastos de personal incluidos en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales se detallan de la siguiente manera:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Salarios	2,596,193	2,964,753
Décimo tercer mes	239,994	275,339
Vacaciones	256,474	296,541
Gastos de representación	139,943	167,235
Participación y otros incentivos	225,474	291,911
Comisiones	17,062	18,593
Seguro social	398,621	461,962
Prima de antigüedad	54,495	60,463
Seguro de vida y hospitalización	87,431	113,968
Aportes de cesantía	134,454	175,332
Otras	<u>305,799</u>	<u>216,786</u>
	<u>4,455,940</u>	<u>5,042,883</u>

Para el 31 de marzo de 2024, el gasto de personal por B/.4,455,940 (2023: B/.5,042,883) fue distribuido de la siguiente manera: B/.2,441,779 (2023: B/.3,053,499) a costos de construcción y B/.2,014,161 (2023: B/.1,989,384) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el 31 de marzo de 2024, el Grupo mantenía 840 empleados permanentes (Marzo 2023: 869).

Al 31 de marzo de 2024, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,593,373 (diciembre 2023: B/.1,592,586), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de marzo de 2024, se realizó recompra de 18,455 acciones por un monto de B/.558,424 ocasionando una disminución en las acciones en circulación tipo A y B de 5,486,193 a 5,504,648.

Al 31 de marzo de 2024, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,996,709 (diciembre 2023: B/.2,918,520) para estos propósitos (nota 15).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(21) Gastos de ventas, generales y administrativos

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Gastos de personal (nota 20)	2,014,161	1,989,384
Depreciación (notas 10 y 12)	637,315	638,280
Publicidad y promociones	265,345	324,998
Servicios públicos	378,951	325,707
Reparaciones y mantenimiento	525,979	522,150
Gastos bancarios	38,857	47,924
Alquileres	57,228	71,353
Gastos legales y notariales	298,905	215,374
Impuestos	266,195	287,583
Seguridad	156,423	167,371
Seguros	34,620	36,363
Servicios profesionales	119,046	93,512
Gastos de oficina	28,584	28,612
Gastos de viaje y viáticos	39,282	44,532
Comisión de tarjetas	28,026	28,178
Cuotas y suscripciones	13,935	18,346
Donaciones	27,000	13,750
Atenciones y cortesías	43,746	26,628
Gastos de manejo	29,502	35,254
Decoraciones	2,503	3,243
Capacitación y entrenamiento	9,430	4,909
Combustible y lubricantes	26,623	23,847
Otras	<u>210,543</u>	<u>231,335</u>
	<u>5,252,199</u>	<u>5,178,633</u>

(22) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

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).

Notas a los estados financieros consolidados

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicable para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos DGI que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional.

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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; y 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.

La subsidiaria Constructora San Lorenzo, S. A., solicitará 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 2023 según el método tradicional y se esperará la resolución.

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.

Notas a los estados financieros consolidados

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 periodo 2024 y año 2023, 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).



Notas a los estados financieros consolidados

(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 y la venta y alquiler de equipo de construcción.

Hoteles
Restaurante

Desarrollo del negocio de hotelería.

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)
Por el período terminado el 31 de marzo de 2024
Notas a los Estados Financieros Consolidados
(En miles de Balboas)

	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
VIVIENDAS			RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS			
Ventas de bienes y servicios	26,162	21,836	3,898	3,601	1,685	1,668	0	1,083	0	0	990	1,487	32,735	28,592	1,105	609
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,083	644	0	0
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total ingresos	26,162	21,836	3,898	3,601	1,685	1,668	0	1,083	0	0	990	1,487	32,735	28,592	1,105	609
Costo de las ventas	26,162	21,836	3,898	3,601	1,685	1,668	1,083	1,105	644	609	990	1,487	32,735	28,592	1,105	609
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total costos	18,752	17,631	3,273	2,998	451	444	456	441	301	268	822	1,326	24,055	23,108	268	301
Ganancia bruta en ventas	7,411	4,204	625	1,235	1,224	627	664	343	341	167	161	10,406	7,197	0	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	36	103	49	(15)	(31)	19	0	45	63	1	0	0	144	0	0	0
Gastos de vias, generales y admivos.	2,527	2,452	397	454	1,003	977	120	119	149	154	36	4,234	4,193	1,062	4,193	1,062
Distribución de gastos corporativos	844	815	478	533	1,054	1,026	180	177	214	216	36	5,334	5,255	1,062	5,255	1,062
Utilidad en operaciones	4,075	1,040	195	55	150	192	465	487	174	188	132	5,192	2,087	2,087	5,192	2,087
Costos de financiamiento, neto:	303	74	52	34	0	0	97	67	89	57	45	28	586	260	443	816
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	(234)	(148)	(17)	(21)	(308)	(242)	(29)	(32)	(1)	0	0	0	(443)	(260)	(443)	(260)
Intereses pagados en financiamientos	(25)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(25)	(20)	(25)	(20)
Amortización de costos de emisión de bonos	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	0	0	1,032	816	0	816
Dividendos ganados	44	(94)	35	13	(308)	(242)	68	35	103	57	844	1,003	613	613	1,003	613
Total de otros costos financieros, neto	4,119	946	230	68	(158)	(51)	534	523	277	245	969	6,195	2,700	632	6,195	2,700
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	513	476	40	22	15	14	56	61	21	33	42	27	687	632	687	632
Impuesto sobre la renta, estimado	3,606	469	190	46	(173)	(64)	478	462	256	212	943	5,508	2,067	2,067	5,508	2,067
Utilidad (pérdida) neta	3,606	469	190	46	(173)	(64)	478	462	256	212	943	5,508	2,067	2,067	5,508	2,067
Total activos	241,084	247,469	20,195	19,765	22,210	22,530	43,401	40,851	26,675	24,717	96,140	85,042	449,705	440,374	449,705	440,374
Total pasivos	79,932	89,255	4,688	5,731	20,246	24,244	3,056	3,360	1,550	1,568	1,580	1,304	111,252	125,462	111,252	125,462

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

Notas a los estados financieros consolidados

(24) Ingresos de actividades ordinarias

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

	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
Venta de viviendas	25,918,965	21,835,514
Restaurantes	3,897,763	3,600,902
Hoteles	1,685,195	1,668,244
Alquileres y zonas procesadoras	1,089,231	1,104,774
Financieros	643,608	608,802
Otras operaciones	<u>1,226,638</u>	<u>1,487,148</u>
	<u>34,461,400</u>	<u>30,305,384</u>

(25) Compromisos y contingencias

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue notificada de una demanda, por la suma de B/.5,000,000 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Development, S. A. y un individuo, por supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., prohibiéndoles la utilización del nombre “TUCASA” en la promoción de viviendas. Este proceso se encuentra pendiente de dictar sentencia de primera instancia. 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.

Este caso se encuentra en Apelación ante el Tribunal superior y no existe elementos probatorios en contra de SUCASA, que logre determinar que estas acciones pudieran ocasionar daños o perjuicios por B/. 5,000,000. Actualmente el caso se encuentra en apelación.

(26) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

(27) Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor en libros del efectivo y 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 2024, se mantienen acciones por la suma de B/.4,880,862 (Diciembre 2023: B/.4,880,862) 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,

Notas a los estados financieros consolidados

a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

La Administración ha establecido una política de crédito que establece que cada nuevo cliente requiere un análisis individual de solvencia antes de que el Grupo le 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	Marzo 31,	Diciembre 31,
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Clientes	6,016,837	8,715,178
Hipotecas	4,966,750	5,053,855
Préstamos personales	<u>13,745,323</u>	<u>13,219,886</u>
	24,728,910	26,988,919
Alquileres	337,053	370,046
Varías	<u>2,681,421</u>	<u>1,497,321</u>
	<u>27,747,384</u>	<u>28,856,286</u>

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,	Diciembre 31,
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Viviendas	4,429,397	7,934,499
Financiera	18,712,073	18,273,741
Hotelería	351,385	254,770
Otros	<u>1,236,055</u>	<u>525,909</u>
	<u>24,728,910</u>	<u>26,988,919</u>

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

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

	Marzo 31,	Diciembre 31,
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo al inicio del año	1,783,932	1,815,603
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	81,558	326,410
Castigos	(46,293)	(361,705)
Ajustes	<u>0</u>	<u>3,624</u>
Saldo al final del año	<u>1,819,197</u>	<u>1,783,932</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(iii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo pueda experimentar dificultades para cumplir con las obligaciones ls 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 de 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 fijas, 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).

(29) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	Marzo 31, 2024	Marzo 31, 2023
Periodo terminado el 31 de marzo:		
B/.0.27 por cada acción (2023: B/.0.17)	1,481,271	938,222

06

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

Notas a los estados financieros consolidados

(30) Utilidad por acción

El cálculo de la utilidad por acción está basado en la utilidad neta correspondiente a los accionistas dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período, calculado como sigue:

	Marzo 31, <u>2024</u>	Marzo 31, <u>2023</u>
Utilidad neta	5,507,961	2,067,322
Acciones en circulación	<u>5,486,193</u>	<u>5,518,648</u>
Utilidad básica por acción	<u><u>1.00</u></u>	<u><u>0.37</u></u>




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

Al 31 de marzo de 2024																											
Sociedad	Union Nacional de Empresas, S. A.	Sub-total	Eliminaciones	Consolidado	22,258,227	30,047,843	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobiliaria Sucsa, S. A.	5,941,727	22,258,227	30,047,843	30,047,843	886,249	45,053	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Operativas No Substancias	13,353,297	21,370	30,047,843	30,047,843	886,249	45,053	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
San Lorenzo	83,401	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Constructores	585,526	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Corona	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Inversiones	267,996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tierra Adentro, S. A.	43,549	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Desarrollo Agricola	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Proyectos	82,496	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Alquileres Sucsa, S. A.	23,158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Supply Management, S. A.	121,644	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Y Subsidiaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Caribbean	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Delta	45,053	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Restaurant Franchise S. A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Equipos Comanco S. A.	886,249	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Caribbean Development Corp.	800,761	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Consolidado	449,705,338	(118,162,839)	567,868,177	160,863,455	275,744,488	38,662,026	1,315,809	1,980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eliminaciones			7,420,109	890,081	3,282,631	320,038	1,145,748	255,740	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sub-total			3,930,382	890,081	1,712,618	320,038	1,145,748	255,740	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Consolidado	449,705,338	(118,162,839)	567,868,177	160,863,455	275,744,488	38,662,026	1,315,809	1,980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Handwritten signature

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS		Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera		Al 31 de marzo de 2024	
Pasivos	Préstamos por pagar y valores comerciales relativos por pagar	Cuentas por pagar:	Proveedores	Otras	Total del pasivo
Consolidado	24,526,152	3,801,026	0	5,217,203	111,252,465
Eliminaciones	(104,688,704)	104,688,704	9,915,775	5,217,203	(112,216,354)
Sub-total	24,526,152	3,801,026	9,915,775	5,217,203	223,468,819
S.A. de Empresas, del Caribe, S. A.	0	0	30,285	0	9,946,060
S.A. Subsidiarias	0	0	2,825,224	3,559,830	116,153,296
S.A. Subsidiaria	0	0	174,489	66,824	5,007,101
S.A. Operativas	0	0	3,381,749	181,750	181,750
S.A. No Operativas	0	0	181,750	0	1,347,880
S.A. Constructora	0	65,090	986,414	10,523	2,714,346
S.A. Distribuidores	0	892,066	235,693	727	355,263
S.A. Constructora	0	0	0	0	25,939,735
S.A. Inversiones	0	11,974	22,253,503	831,476	271,824
S.A. Tierra Adentro, S.A.	0	4,881	211,661	11,294	25,480,961
S.A. Proyectos	0	14,465	25,258,732	0	1,694,618
S.A. Alquileres	0	1,404	1,664,636	8,394	410,569
S.A. Caribbean Supply Management, S. A.	0	36,946	358,526	1,714	762,197
S.A. Delta Restaurant Franchise	0	8,133	738,644	8,450	0
S.A. Equipos	0	68,780	9,329,658	2	11,320,073
S.A. Development Corp.	0	569,640	16,271,567	254,014	21,883,146
Total del pasivo					
Total del pasivo					
Gastos acumulados por pagar					
Ingresos diferidos					
Préstamos por pagar					
Ingresos acumulados por pagar sobre bonos					
Depósitos de cuentas					
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar					
Pasivo diferido					
Impuesto sobre la renta por pagar					
Bonos por pagar					
Total del pasivo					
Total del pasivo					
Capital en acciones					
Acciones en tesorería					
Unidades de las subsidiarias capitalizadas					
Derechos en venta de acciones					
Ganancia no realizada sobre inversiones					
Unidades no distribuidas (deficit acumulado)					
Impuesto complementario					
Total de patrimonio atribuible a los propietarios					
Total de patrimonio atribuible a los propietarios					
Total de pasivos y patrimonio					

CS

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

[illegible]