

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

CONTACTO DEL EMISOR: Lic. Víctor Espinosa

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

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

WEB SITE: www.unesa.com

I PARTE

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

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

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

A 31 de diciembre de 2024 la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 2.46 (Activos Corrientes/ Pasivos Corrientes), inferior al 3.07 que teníamos al 30 de septiembre de 2024. El índice de liquidez se mantuvo estable y muy positivo, reflejando la amplia capacidad de la empresa para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

Nuestros Activos Corrientes se afectan principalmente por el Efectivo, los Depósitos a Plazo Fijo, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo y los Depósitos a Plazo Fijo sumaron B/.47,626,808, reflejando un aumento de B/.7,772,180 (19.50%) al compararlo con el cierre del trimestre anterior.

Los valores de las unidades terminadas y construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2024 era de B/.77,697,847, comparado con el del 30 de septiembre de 2024 que ascendía a B/.85,043,326, lo cual representó una disminución de B/.7,345,479 (-8.64%). Esta disminución se debe a el ritmo de entregas durante este trimestre, impulsado principalmente por el incremento en las ventas de viviendas. La empresa logró concretar un mayor número de transacciones, lo que refleja un desempeño positivo en la comercialización de unidades.

Al 31 de diciembre de 2024 las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas sumaban B/.7,349,132, reflejando un aumento de B/.3,719,281 (102.46%) en comparación con el trimestre anterior. Este incremento está directamente relacionado con el mayor volumen de ventas y entregas de viviendas registrado en el trimestre, lo que resultó en un aumento en la generación de hipotecas nuevas. Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total de los Pasivos Corrientes al 31 de diciembre de 2024 era de B/.61,367,013, lo cual representó un aumento de B/.13,502,575 (28.21%) comparado al del 30 de septiembre de 2024, principalmente a la incorporación de terrenos por pagar por B/.11,680,000, que serán utilizados para el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios. La inversión en estos activos permitirá fortalecer el portafolio de proyectos, garantizando una continuidad en la oferta de unidades habitacionales y un flujo de operaciones acorde a la demanda del mercado.

Al 31 de diciembre de 2024 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.20,546,712, representando un aumento B/.1,820,414 (9.72%%) comparado al 30 de septiembre de 2024.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de diciembre de 2024 ascendió a la suma de B/.6,772,598, reflejando un aumento de B/.646,282 (10.55%) comparado con el saldo al 30 de septiembre de 2024. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactadas, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2024 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.362,530,476, reflejando un aumento de B/.16,605,827 (4.80%) comparado con lo reportado al 30 de septiembre de 2024. Las utilidades retenidas durante el cuarto trimestre de 2024 reflejaron un aumento de B/.4,235,518, resultado de la diferencia entre la utilidad neta del trimestre y los dividendos distribuidos.

El valor total de los activos al 31 de diciembre de 2024 era de B/.486,316,837, representando un aumento de B/. 29,328,749 (6.42%), comparado con los que reflejamos al 30 de septiembre de 2024. Este aumento durante el cuarto trimestre de 2024 se debe principalmente al aumento de precio en inversiones en acciones y propiedades de inversión. Estas inversiones están orientadas a fortalecer el balance de la empresa y a diversificar las fuentes de retorno en el mediano y largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2024, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.164,922,370, representando un aumento de B/.12,062,484 (7.89%), comparado al 30 de septiembre de 2024. Este aumento se da principalmente por terrenos que, como consecuencia del giro normal del negocio de construcción de viviendas, se reclasifican al rubro de terrenos en inventarios que son desarrollados para la venta de viviendas.

El total de los pasivos sumó B/.123,786,361 representando un aumento de B/.12,722,922 (11.46%) comparado con lo reportado al trimestre anterior, este incremento responde a la adquisición de terrenos y materiales, esenciales para los proyectos en desarrollo. Esta estructura de pasivos refleja la estrategia de la empresa para financiar el crecimiento mientras optimiza el uso del capital disponible.

La razón deuda/patrimonio fue 34% un aumento de 2.04% en comparación con la que registramos el trimestre anterior, que fue 32%. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de UNESA.

CAPITAL EN ACCIONES

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

Autorizadas: **6,000,000.**

Emitidas: **5,182,384.**

En Circulación: **5,009,193**

En Tesorería: **173,191**

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

Autorizadas: **3,000,000.**

Emitidas: **480,000.**

En Circulación: **458,011**

En Tesorería: **21,989**

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

Autorizadas: **1,000,000.**

Emitidas: **Ninguna.**

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Al cierre del cuarto trimestre de 2024 los resultados de nuestras unidades de negocio han mostrado resiliencia frente a los desafíos que presionan la capacidad de generar ingresos del Grupo. Entre los retos más relevantes continúan los altos niveles de desempleo e informalidad que enfrenta el país y las altas tasas de interés hipotecario, factores que han reducido la capacidad de consumo de nuestros clientes.

Los ingresos totales para el cuarto trimestre de 2024 sumaron B/.31,668,915 lo cual representó un aumento de B/. 14,869,874 (88.52%) al compararlos con los del trimestre anterior, y una disminución de B/.-4,656,468 (-12.82%) al compararlo con el mismo periodo del año anterior.

Asimismo, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.6,149,039, reflejando un aumento de B/.4,852,912 (374.42%) en comparación al trimestre anterior y un leve aumento del 0.02% al compararlos con el cuarto trimestre de 2023. La unidad de Viviendas fue la que reportó mayor utilidad, seguida por Locales Comerciales y Restaurantes. La unidad de hoteles tuvo pérdidas durante el cuarto trimestre de 2024.

Durante el cuarto trimestre de 2024, las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen de 19.42%, un aumento de 11.7 puntos porcentuales en comparación con el trimestre anterior que tuvo margen de 7.72% y un aumento de 2.5 puntos porcentuales en comparación con el cuarto trimestre de 2023, que tuvo un margen de 16.92%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que varíen sus ingresos y sus costos operativos. Seguimos viendo presión en los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

VIVIENDA:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al cuarto trimestre de 2024 ascendieron a B/.23,638,839, reflejando un aumento de B/.15,612,897 (194.53%) al compararlas con las del trimestre anterior y una disminución del -16.85% al compararlos con el cuarto trimestre de 2023. Este trimestre se ha percibido un impacto muy positivo en las ventas, superando el desempeño de períodos anteriores. El cierre del cuarto trimestre ha mostrado una recuperación destacada, con un aumento significativo en las ventas cerradas y una reducción en el inventario disponible. Este resultado ha permitido aprovechar la alta demanda acumulada, fortaleciendo la posición comercial de la empresa y generando un impulso favorable para el próximo año.

Internamente, los bancos han aumentado los porcentajes de abono y exigido mayor estabilidad laboral dada la incertidumbre económica. A su vez, el sector bancario privado ha reducido su participación en el segmento de interés preferencial debido al doble efecto de una tasa de referencia baja respecto al costo de fondeo y del impago de los certificados fiscales correspondientes al programa de interés preferenciales. A su vez, la banca estatal, también ha reducido su inversión en el segmento. Por una parte, esto se debe a que los bancos estatales supieron la demanda insatisfecha de crédito hipotecario tras el vacío dejado por la salida de la banca privada del segmento preferencial y social. Esto implica una absorción importante de este segmento en los últimos años, y por consiguiente un incremento en la concentración del riesgo

crediticio que en retrospectiva ha sido excesivo. Por otra parte, los bancos estatales se han visto motivados a reducir el monto invertido en este segmento dada la estrechez fiscal que atraviesa en la actualidad el Estado. Esta situación no solo está afectando a clientes prospectos, sino a clientes que ya contaban con carta de términos bancarios pre-aprobadas, y que son sometidos a reprobaciones con condiciones más estrictas, generando retiros de clientes cuyas viviendas ya estaban en fase de entrega. Adicionalmente, el sector está siendo afectado por la incertidumbre respecto a la renovación del Programa de Intereses Preferenciales y la falta de señales concretas de parte del Estado de pagar oportunamente los créditos fiscales adeudados al sector bancario. La venta de viviendas representó el 74.64% del total de los ingresos de UNESA, correspondientes al cuarto trimestre de 2024.

Al cierre de este trimestre la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.1,531,121, reflejando un aumento de B/.1,929,249 (484.58%) comparado con el trimestre anterior y una disminución del -40.01% al compararlos con el cuarto trimestre de 2023. En el trimestre, la actividad tuvo un margen positivo de 6.48% mientras que durante el trimestre anterior fue de -4.96%.

RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al cuarto trimestre de 2024, ascendieron a la suma de B/.4,433,690, reflejando un aumento de B/.168,962 (3.96%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento del 11.80% al compararlos con el cuarto trimestre de 2023. Los ingresos de los restaurantes representaron el 14% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de restaurantes tuvo una ganancia neta de B/.477,351, un aumento del (91.80%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/.248,886. Al compararla con el cuarto trimestre de 2023, la ganancia neta representó un aumento de 263.63%. A pesar de que esta unidad continúa experimentando altos costos de insumos y logística, se ha visto una demanda sostenida, una reducción en los gastos y un beneficio por el reconocimiento de créditos fiscales por descuentos a jubilados.

HOTELES:

Durante el cuarto trimestre de 2024, se mantuvieron operando totalmente el hotel ubicado en El Dorado, y el hotel de Amador. El hotel de Playa Tortuga está bajo un acuerdo de alquiler con opción a compra, que incluye una inversión económica importante en sus infraestructuras.

Nuestros hoteles cerraron el cuarto trimestre de 2024 con ingresos de B/.1,497,958 lo cual representó un aumento de B/.186,961 (14.26%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento del 10.70% en comparación al cuarto trimestre de 2023. Los ingresos de los hoteles representaron el 4.73% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/.-341,854, representando de una disminución sobre la del trimestre anterior de B/.111,782 (-24.64%) y un aumento de 12.41% al compararla con la del cuarto trimestre de 2023. Durante los últimos trimestres, las actividades turísticas han dado algunas señales de recuperación, aunque aún continuaban afectadas por la desaceleración económica que vive el país y gran parte del mundo. Las perspectivas a mediano plazo siguen siendo alentadoras, con un repunte esperado en la demanda turística y la ocupación hotelera durante la temporada alta. El sector está optimizando costos y diversificando sus fuentes de ingresos, lo que, sumado al crecimiento del turismo en Panamá y la

26

oportunidad para los inversionistas que buscan posicionarse en un sector potencial de recuperación y expansión a largo plazo.

FINANCIERA:

Los ingresos por intereses y comisiones, correspondientes al cuarto trimestre de 2024 fueron de B/.673,899, reflejando un leve aumento de B/.4,814 (0.72%) comparados con los del trimestre anterior y un aumento del 10.59% al compararlos con el cuarto trimestre de 2023. Los ingresos por financiamientos representaron el 2.13% de los ingresos totales de UNESA.

El monto total de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/.29,541,735. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones que se realizan. Al finalizar el cuarto trimestre de 2024, el 76.74% de la cartera neta correspondía a préstamos personales, y el 23.26% a créditos hipotecarios. Como estrategia para el otorgamiento de los nuevos préstamos, nos estamos enfocando en los créditos a empleados del sector público, empleados de empresa privada con estabilidad y a jubilados.

Como resultado de las afectaciones que han tenido muchos de nuestros clientes en sus ingresos, debido a la difícil situación económica por la situación que están pasando, al 31 de diciembre de 2024 teníamos 263 clientes con los cuales hemos negociado la extensión del pago de sus mensualidades. Los préstamos con pagos extendidos representan saldos pendientes por valor de B/.4,791,570, equivalente al 16.22% de la cartera total. Todos nuestros clientes con pagos extendidos han estado realizando abonos a sus préstamos, en la medida en que se han ido reincorporando a sus trabajos. En cuanto a la morosidad al cierre del tercer trimestre se registró mora por 4.43% del total de la cartera. Nuestro objetivo es mantener el índice de morosidad por debajo de 5%, sin embargo, ese límite pudiese aumentar considerando las moratorias que se produzcan en los préstamos vigentes.

La actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/.255,456, lo cual representó una disminución de B/.8,742 (-3.31%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior y un aumento del 1.67% en comparación al cuarto trimestre de 2023.

LOCALES COMERCIALES:

Los ingresos de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galeras de la zona franca que opera bajo la marca Panexport, correspondientes al cuarto trimestre de 2024 sumaron B/.1,064,879, lo cual significó un leve aumento de B/.8,074 (0.76%) en comparación con el trimestre anterior y una disminución del -3.97% al compararlos con el cuarto trimestre de 2023. Al cierre del trimestre, los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 3.36% del total de los ingresos de UNESA.

El área total de locales y galeras disponibles para alquilar al 31 de diciembre de 2024 era de 66,253 metros cuadrados, y el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 82%, y en el caso de las galeras de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 62%.

16

Durante el cuarto trimestre de 2024 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/.538,014, lo cual representó un aumento de B/.47,406 (9.66%) al compararla con la del trimestre anterior y un aumento de 12.62% en comparación con el cuarto trimestre de 2023.

OTRAS OPERACIONES:

En Otras Operaciones se incluyen los dividendos recibidos por inversiones en acciones de otras compañías panameñas. Adicionalmente, se incluyen los resultados obtenidos en licitaciones públicas y privadas de proyectos de construcción. Durante 2023, hemos participado en dos proyectos que consisten en la construcción, rehabilitación y ampliación del centro educativo Llano Ñopo; y en el diseño, construcción y equipamiento del nuevo centro de salud de Llano Ñopo.

Los ingresos de nuestra unidad de otras operaciones correspondientes al cuarto trimestre de 2024, ascendieron a la suma de B/.359,650, reflejando una disminución de B/.1,111,834 (-75.56%) al compararlos con los del trimestre anterior. Los ingresos de las otras operaciones representaron el 1.14% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de otras operaciones tuvo una ganancia neta de B/.3,688,951, un aumento del (222.40%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/.1,144,199. Al compararla con el cuarto trimestre de 2023, la utilidad neta representó un aumento de 21.36%

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	dic-2024	sep-2024	jul-2024	mar-2024
Ventas de Viviendas (1)	23,638,839	8,025,942	18,286,461	26,162,438
Ventas de Restaurantes	4,433,690	4,264,728	4,049,551	3,897,763
Servicios de Hoteles	1,497,958	1,310,997	1,206,725	1,685,195
Alquiler de Locales Comerciales (2)	1,064,879	1,056,805	1,068,861	1,082,884
Intereses en Financiamientos	673,899	669,085	642,208	643,608
Otras operaciones (3)	359,650	1,471,484	840,312	989,512
Total	31,668,915	16,799,041	26,094,118	34,461,400

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	dic-2024	sep-2024	jul-2024	mar-2024
Viviendas (1)	1,531,121	(398,128)	1,807,941	3,605,746
Restaurantes	477,351	248,886	144,478	190,057
Hoteles	(341,854)	(453,636)	(493,585)	(173,285)
Locales Comerciales (2)	538,014	490,608	457,014	477,662
Financiamientos	255,456	264,198	175,102	256,210
Otras operaciones (3)	3,688,951	1,144,199	1,089,578	1,151,572
Total	6,149,039	1,296,127	3,180,528	5,507,962

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

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

(3) Se reflejan principalmente los dividendos recibidos y los resultados obtenidos en licitaciones.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Se prevé que, en los próximos períodos, tanto la situación económica del país como los resultados de UNESA sigan mejorando a medida que se superen desafíos macroeconómicos internacionales y otros propios de los sectores en los que operamos. No obstante, esta recuperación dependerá en gran medida de la estabilización del mercado laboral, ya que la afectación en los ingresos de gran parte de la población ha reducido la capacidad de consumo, lo que impacta directamente en los ingresos de nuestras unidades de negocio.

La economía panameña se encuentra en un proceso de transición tras el cierre de la mina de cobre en Donoso a finales de 2023, que representaba alrededor de 2.5% del PIB, la recuperación de las operaciones del Canal de Panamá tras un buen año pluvial en 2024, y unas finanzas públicas debilitadas con un alto déficit fiscal. Las proyecciones para el 2025 indican que el crecimiento del PIB se sitúa en torno al 4% según el MEF, mientras que analistas internacionales, como JP Morgan y Moody's, estiman una expansión entre el 4% y el 5,2%; en contraste, la CEPAL ha ajustado su estimación a un 3,1%. A su vez, la consultora local INDESA estima un crecimiento de 3.6% del PIB, en una proyección ajustada en febrero del año corriente. Esta variación refleja la cautela frente a factores globales y a desafíos internos. Panamá ha logrado sostener su crecimiento gracias a un modelo diversificado basado en servicios (logística, financieros, turismo) y en sectores emergentes como la industria y la construcción, lo que resulta crucial para mitigar los impactos de shocks externos y promover un desarrollo equilibrado a largo plazo.

En cuanto al mercado laboral, hacia finales de 2024 se ha notado un debilitamiento mayor de las contrataciones lo que elevó el desempleo a 9.3% en octubre según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). Las estimaciones todavía prevén una reducción del desempleo por debajo de 8.5% para 2025. Esta proyección asume la implementación de medidas de estímulo económico y programas de formalización laboral destinados a mitigar los efectos de la desaceleración y del cierre de sectores tradicionales. Sin embargo, a pesar de esta reducción en la cifra, la calidad del empleo y la elevada informalidad, la cual se mantiene en 49% de la población económicamente activa, continúan siendo desafíos críticos para lograr un desarrollo económico sostenible.

El balance del Sector Público No Financiero, que incluye el gobierno central, las empresas públicas y agencias autónomas como la CSS, marcó un déficit fiscal en 2024 de \$6,416 millones o de 7.3% comparado con el PIB estimado. Esto representa un incremento importante frente al déficit registrado en 2023 de \$3,270 millones o 3.9% del PIB. A su vez, los ingresos totales disminuyeron \$1,031 millones (-7.1%) a \$13,610 millones lo que refleja una debilidad en la situación económica general.

El proyecto de Presupuesto General del Estado para 2025 se presentó con un monto de B/. 30,111 millones, lo que supone una leve reducción en comparación con el presupuesto del año anterior. Este ajuste tiene como objetivo contener un déficit fiscal, racionalizando el gasto público y liberando recursos para inversiones estratégicas en infraestructura y servicios.

Por otra parte, la necesidad de una reforma profunda en la CSS es fundamental para asegurar su sostenibilidad a largo plazo. La falta de acuerdos definitivos genera incertidumbre en el mercado, lo que puede afectar tanto el consumo interno como la inversión extranjera. De igual forma, la paralización de la Mina Cobre Panamá ha tenido consecuencias importantes en la reducción de ingresos y empleo, por lo

que su reestructuración y la búsqueda de alternativas para mitigar el impacto son retos que el gobierno debe abordar con urgencia.

En línea con la debilidad fiscal que enfrenta el Estado, el riesgo país medido a través de la prima de riesgo de los bonos soberanos de Panamá sobre el rendimiento del bono equivalente del Tesoro de Estados Unidos se ha elevado por encima de sus pares con calificación de riesgo crediticia como Perú y Chile. A la fecha, la prima de riesgo se mantiene incluso por encima de República Dominicana y Costa Rica, los cuales no cuentan con una calificación de riesgo. En otras palabras, el mercado actualmente está tasando a Panamá como si fuera a perder su calificación. De no poder realizarse reformas al corto plazo que reconduzcan la salud de las finanzas públicas, incluyendo el déficit actuarial de la CSS, es altamente probable que se perdedera la calificación de riesgo. Esto implicará que las tasas de intereses se mantendrán elevadas.

El sector inmobiliario ha sido particularmente afectado por el alza de las tasas de interés registradas globalmente. Por un lado, se ha encarecido el costo de financiamiento de los préstamos interinos, lo que eleva el costo de las construcciones. Por el otro lado, las tasas de interés para créditos hipotecarios residenciales, incluyendo el de interés preferencial se han elevado de 5.25% en 2017 a 5.75% en 2023 a 6.25% en 2024, lo que ha reducido la capacidad efectiva de compra. A su vez, el incremento en el desempleo y alto nivel de informalidad, así como la debilidad de las finanzas públicas, ha generado mayor cautela de parte de los bancos que han establecido requisitos crediticios más estrictos, lo que también ha debilitado la demanda inmobiliaria. En el caso del segmento de interés preferencial, el impago de parte del Estado de las obligaciones generadas por el subsidio al interés preferencial para la vivienda ha causado que los bancos privados hayan reducido de manera material su participación en el segmento. Por último, existe una alta incertidumbre en el sector sobre la forma que tomará una nueva ley de intereses preferenciales. Con la demora en la definición de la misma, los promotores han retrasado la inversión de recursos en nuevos proyectos a la espera de poder tener claridad sobre el tipo de producto residencial que puede colocar en el segmento de mercado al que apuntará. De la mano de este efecto, las aprobaciones hipotecarias que se están dando para proyectos en construcción están en riesgo dado que estás tendrán que ser recalificadas bajo los criterios que establezca una nueva ley de intereses preferenciales.

El segmento debajo de \$120,000 se redujo un 18.9% durante 2024 y un 24.6% durante el segundo semestre de 2024, según cifras de INDESA. Sin embargo, el segmento por encima de \$120,000 tuvo un año relativamente estable con un decrecimiento de 2.4% en el año completo, pero un incremento de 0.4% en el segundo semestre apoyado especialmente por la venta a compradores extranjeros.

En el sector de la construcción, datos recientes de la Cámara Panameña de la Construcción (Capac) proyectan un crecimiento del 18% para el 2025. Este dato refleja el optimismo del sector, impulsado por iniciativas de inversión pública y privada, la agilización de trámites y la ejecución de proyectos emblemáticos, como el tren Panamá David, la Línea 3 del Metro y mejoras en infraestructura hídrica. Además, políticas como la Ley de Interés Preferencial, que ha beneficiado numerosos proyectos habitacionales durante décadas, y una mayor colaboración público-privada, se espera que permitan recuperar y superar los niveles pre-pandemia. La eficiencia en la obtención de permisos y la reducción de la burocracia son aspectos fundamentales para acelerar la expansión de este sector, que se posiciona como un motor clave del crecimiento económico nacional.

En el sector hotelero y de turismo, las proyecciones indican un crecimiento del 10% al 15% en la hotelería y un incremento del 15% al 20% en el conjunto del turismo para el 2025. Estas estimaciones se fundamentan en análisis de mercado elaborados por consultoras especializadas y en datos oficiales del MEF, complementados por proyecciones de entidades internacionales como Moody's y Barclays. La recuperación post-pandemia, junto con inversiones en infraestructura por ejemplo, el proyecto de la tercera pista en el Aeropuerto Internacional de Tocumen, con una inversión estimada de \$200 millones, mejorará la conectividad aérea y facilitará la llegada de turistas, lo que tendrá un efecto positivo en la demanda de alojamiento y otros servicios turísticos en zonas aledañas. Panamá está reforzando su imagen como destino integral, ofreciendo desde turismo cultural y ecológico hasta turismo de aventura y de negocios, lo que atrae a distintos segmentos y promueve un crecimiento sostenido en el sector. Además, la implementación de plataformas digitales para reservas y la mejora en la experiencia del usuario incrementan la competitividad de los hoteles y establecimientos turísticos, optimizando la gestión operativa y elevando los niveles de satisfacción y fidelización de los visitantes.

En resumen, las perspectivas para 2025 muestran un panorama complejo con algunas luces, pero con incertidumbre, en el que la recuperación económica se apoya en la diversificación de sectores y en la ejecución de políticas de consolidación fiscal e inversiones estratégicas. Los sectores de construcción y hotelería y turismo se destacan como motores fundamentales del crecimiento, aunque la estabilidad del mercado laboral, la calidad del empleo y la formalidad siguen siendo retos que deberán abordarse para alcanzar un desarrollo económico sostenible.



II PARTE
INFORMES FINANCIEROS

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

III PARTE
INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

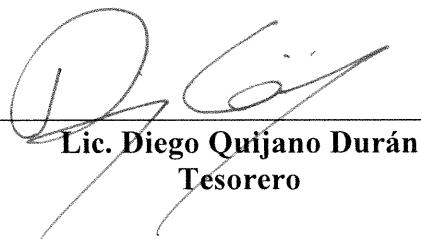
IV PARTE
CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

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

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

V PARTE
DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del dia 5 de marzo de 2025.



Lic. Diego Quijano Durán
Tesorero

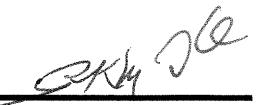
**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A.
Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)**

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 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

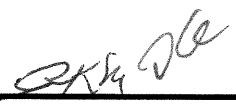
Estado consolidado de cambios en el patrimonio

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

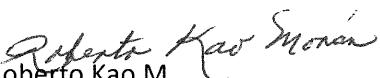


INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos revisado los estados financieros interinos consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el “Grupo”) al 31 de diciembre 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 diciembre de 2024 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.


Roberto Kao M.
C.P.A. 1550

20

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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en balboas)

Activo	Nota	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	13,456,142	19,165,172
Depósitos a plazo fijo	5,6,27	34,170,666	27,261,271
Cuentas por cobrar:			
Clientes	28	7,349,132	8,715,178
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.1,329,379 (2023: B/.1,576,945)	28	4,412,515	5,053,855
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.9,121,807 (2023: B/.8,093,256)	28	14,559,015	13,219,886
Alquileres	28	598,962	370,046
Varias	28	<u>5,194,559</u>	<u>1,497,321</u>
		32,114,183	28,856,286
Menos reserva para cuentas incobrables	28	<u>(1,726,314)</u>	<u>(1,783,932)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>30,387,869</u>	<u>27,072,354</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	36,284,245	34,280,358
Costos de construcción en proceso	7	41,413,602	54,237,201
Terrenos	16,17	5,870,891	6,149,771
Materiales, equipos y respuestos		3,022,873	2,927,645
Víveres y bebidas		259,597	247,213
Otros		<u>293,254</u>	<u>328,163</u>
Total de inventarios		<u>87,144,462</u>	<u>98,170,351</u>
Inversión en acciones y cerpanes	5,9,27	109,507,105	86,643,037
Inversión en instrumento de deuda	9	2,151,603	0
Propiedades de inversión, neto	10	164,922,370	146,667,802
Equipos en arrendamiento, neto	11	2,080,879	1,712,173
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	12,17	29,785,521	31,635,462
Adelanto para compra inmueble		1,895,827	0
Activo por derecho de uso	14	3,418,900	4,070,395
Otros activos	15	7,395,493	6,606,142
Total de activos		<u>486,316,837</u>	<u>449,004,159</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en balboas)

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 31, 2024</u>	<u>Diciembre 31, 2023</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5,16,28	26,181,118	29,162,830
Terrenos por pagar		15,340,938	0
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	6,772,598	7,059,968
Otras		1,996,901	1,865,899
Total de cuentas por pagar	28	<u>8,769,499</u>	<u>8,925,867</u>
Gastos acumulados por pagar	28	3,629,606	3,466,579
Ingresos diferidos		220,902	335,085
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17,28	310,856	438,884
Depósitos de clientes	8,28	3,634,605	5,613,004
Pasivo por arrendamientos	19,28	5,540,237	6,477,778
Impuesto sobre la renta por pagar	22,28	87,528	10,585
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17,28	59,869,443	62,719,382
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		201,629	306,660
Bonos por pagar, neto		<u>60,071,072</u>	<u>63,026,042</u>
Total de pasivos		<u>123,786,361</u>	<u>117,456,654</u>
Patrimonio			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,010,193 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 480,000 y en circulación 458,011 en 2024 y 475,478 en diciembre 2023		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	(5,969,984)	(4,931,115)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		620,193	620,193
Reserva de valor razonable		93,280,628	71,033,263
Utilidades no distribuidas		249,086,794	239,303,525
Impuesto complementario		(1,517,089)	(1,508,295)
Total de patrimonio		<u>362,530,476</u>	<u>331,547,505</u>
Compromisos y contingencias	25		
Total de los pasivos y patrimonio		<u>486,316,837</u>	<u>449,004,159</u>

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

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
		<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>
Ventas de bienes y servicios	23,24	29,930,137	102,121,245	34,607,129	126,091,626
Ingresos por alquiler		1,064,879	4,273,429	1,108,874	4,449,667
Intereses sobre préstamos		673,899	2,628,800	609,380	2,490,552
Total de ingresos		<u>31,668,915</u>	<u>109,023,474</u>	<u>36,325,383</u>	<u>133,031,845</u>
Costo de las ventas	23	22,179,613	74,916,881	26,435,191	96,379,772
Costo de alquiler		512,729	1,890,073	492,784	1,940,922
Costos de actividades de financiamiento		272,487	1,178,234	312,744	1,169,964
Total de costos		<u>22,964,829</u>	<u>77,985,188</u>	<u>27,240,719</u>	<u>99,490,658</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>8,704,086</u>	<u>31,038,286</u>	<u>9,084,664</u>	<u>33,541,187</u>
Otros ingresos operacionales		419,066	2,496,530	848,129	2,294,040
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,20,21	5,662,921	21,624,199	5,631,619	21,209,311
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	52,451	273,070	90,784	326,410
Resultados de las actividades de operación		<u>3,407,780</u>	<u>11,637,547</u>	<u>4,210,390</u>	<u>14,299,506</u>
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en instrumento de deuda		12,503	82,198	0	0
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		550,428	2,299,258	472,881	1,480,587
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,16	(241,594)	(923,045)	(233,467)	(1,078,293)
Intereses pagados sobre bonos	17	(255,170)	(1,164,261)	(249,148)	(884,335)
Amortización de costos de emisión de bonos		(40,654)	(137,969)	(33,509)	(105,585)
Dividendos ganados	5	3,627,266	6,691,936	2,822,524	5,265,719
Total de costos financieros, neto		<u>3,652,779</u>	<u>6,848,117</u>	<u>2,779,281</u>	<u>4,678,093</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		7,060,559	18,485,664	6,989,671	18,977,599
Impuesto sobre la renta estimado	22	911,520	2,352,008	841,737	3,061,309
Total de utilidades del año		<u>6,149,039</u>	<u>16,133,656</u>	<u>6,147,934</u>	<u>15,916,290</u>
Utilidad neta por acción	30	<u>1.12</u>	<u>2.95</u>	<u>1.12</u>	<u>2.89</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en balboas)

<u>Atribuible a los propietarios del Grupo</u>									
		Acciones comunes Tipo A	Acciones comunes Tipo B	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas	Reserva de valor razonable	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Participación no controladora
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
Utilidades integrales del año:		0	0	0	0	0	15,916,290	0	15,916,290
Utilidad neta		0	0	0	0	5,208,530	0	0	5,208,530
Otro resultado integral del año		0	0	0	0	5,208,530	15,916,290	0	21,124,820
Total de utilidades integrales del año		0	0	0	0	0	0	0	21,124,820
Distribuciones a los accionistas									
Dividendos declarados	29	0	0	0	0	0	0	(3,969,178)	0
Compra de acciones en tesorería		0	0	(448,977)	0	0	0	(448,977)	0
Compra de acciones en interés minoritario		42,202	0	0	(67,000)	0	(12,039)	(36,837)	(67,001)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	(4,687)	(4,687)
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas		42,202	0	(448,977)	(67,000)	0	(3,981,217)	(4,687)	(4,489,843)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		12,857,076	14,172,858	(4,931,115)	620,193	71,033,263	239,303,525	(1,508,295)	331,547,505
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
Utilidades integrales del año:		0	0	0	0	0	16,133,656	0	16,133,656
Utilidad (pérdida) neta		0	0	0	0	22,247,366	0	0	22,247,366
Otro resultado integral del año		0	0	0	0	22,247,366	16,133,656	0	38,381,021
Total de utilidades integrales del año		0	0	0	0	0	0	0	38,381,021
Distribuciones a los accionistas									
Disminución por fusión		0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos declarados	29	0	0	0	0	0	(6,350,387)	0	(6,350,387)
Compra de acciones en tesorería		0	0	(1,038,869)	0	0	0	(1,038,869)	(1,038,869)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	(8,794)	(8,794)	(8,794)
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas		0	0	(1,038,869)	0	(6,350,387)	(8,794)	(7,398,050)	(7,398,050)
Saldo al 31 de diciembre de 2024		12,857,076	14,172,858	(5,939,984)	620,193	93,280,626	249,086,794	(1,517,089)	362,530,476

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

OKM JG

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 diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad		16,133,656	15,916,290
Ajustes por:			
Provisión para préstamos incobrables	28	273,070	326,410
Depreciación	10,11,12	4,967,766	4,713,001
Amortización de costos de emisión de bonos		137,969	105,585
Amortización de prima de emisión de bonos		(126,675)	(41,325)
Amortización de activo de derecho de uso		558,600	554,345
Costos financieros, netos		294,150	482,041
Gasto de interés por arrendamiento		67,831	80,501
Gasto de impuesto sobre la renta	22	2,352,008	3,061,309
Dividendos ganados		(6,691,936)	(5,265,719)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo		(340,746)	(102,517)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(133,279)	(148,872)
Ganancia en venta de propiedad de inversión		(518,236)	(2,383)
Ganancia en inversiones, neto		(12,213)	(7,293)
Cambios en:		16,961,965	19,671,373
Cuentas por cobrar		(2,890,796)	(4,703,950)
Préstamos personales e hipotecas		(697,789)	(681,604)
Inventarios		14,536,358	17,324,302
Equipo para arrendamiento			(994,919)
Otros activos y franquicias		(1,507,836)	(1,972,890)
Cuentas por pagar		15,184,570	(3,428,407)
Gastos e impuestos acumulados por pagar		163,027	242,403
Otros pasivos y depósitos recibidos de clientes		(2,092,582)	1,212,699
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>39,656,917</u>	<u>26,669,007</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(1,531,516)	(2,636,423)
Intereses pagados		(5,419,585)	(5,665,118)
Flujos netos provistos por actividades de operación		<u><u>32,705,816</u></u>	<u><u>18,367,466</u></u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Intereses recibidos		2,381,456	1,480,587
Dividendos recibidos		6,691,936	5,265,719
Cambio en depósitos a plazo fijo		(6,909,395)	(741,150)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(22,230,033)	(2,488,802)
Adquisición de equipo en arrendamiento		(1,202,960)	0
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12	(1,902,999)	(2,353,226)
Adelanto para compra de terreno		(1,895,827)	0
Producto de la venta de propiedades de inversión		2,565,799	21,000
Producto del la venta de equipo en arrendamiento		133,296	152,829
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		993,541	335,794
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos		254,593	13,143
Pagos por adquisición de inversiones		(3,010,686)	(208,709)
Cambios en cuentas con partes relacionadas		0	240,443
Flujos netos usados en actividades de inversión		<u><u>(24,131,279)</u></u>	<u><u>1,717,628</u></u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Pagos de pasivos por arrendamientos	19	(1,928,031)	(1,189,811)
Abonos a obligaciones bancarias		(31,946,298)	(47,512,631)
Abonos a obligaciones bajo arrendamiento financiero		0	-
Producto de pasivo de arrendamiento		0	-
Producto de las obligaciones bancarias		28,964,586	31,165,946
Producto de pasivos por arrendamientos	19	990,490	1,647,990
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo		9,129,000	16,400,000
Pagos de costos de emisión de bonos		(116,325)	(146,492)
Pagos de impuesto complementario		(8,794)	(4,687)
Bonos redimidos		(11,978,939)	(6,197,418)
Compra de interés minoritario		0	(67,001)
Compra de acciones en tesorería		(1,038,869)	(448,977)
Dividendos pagados	29	(6,350,387)	(3,969,178)
Flujos netos usados en actividades de financiamiento		<u><u>(14,283,567)</u></u>	<u><u>(10,322,259)</u></u>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(5,709,030)</u>	<u>9,762,835</u>
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	<u>13,456,142</u>	<u>19,165,172</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de Diciembre de 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.
- 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. (fusionada en escritura 27,409 de 13 de diciembre 2024 con Caribbean Franchise Development Corp.)
- Subsidiarias no operativas

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

- Nota 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.

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

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. Arrendamientos
- t. Equipos en arrendamiento operacional
- u. Uniformidad en presentación
- v. Normas o modificaciones emitidas para el año 2024 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.

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

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.

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

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 períodos 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.

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

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,

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

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:

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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	3 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

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

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;

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

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.

(j) 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.

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

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 si ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad. Los ingresos por alquileres de equipo en arrendamiento son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de línea recta en el término del arrendamiento. Los incentivos de arrendamientos otorgados son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el término del arrendamiento.

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

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.

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

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 depreciaba 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 depreciaría 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;
- 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Presentación de activos y pasivos

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

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	13,456,142	19,165,172
Depósitos a plazo fijo	34,170,666	27,261,271
Cuentas por cobrar a clientes	7,349,132	8,715,178
Cuentas por cobrar hipotecas	412,226	439,814
Cuentas por cobrar personales	1,727,438	1,671,860
Cuentas por cobrar alquileres	598,962	370,046
Cuentas por cobrar varias	5,194,559	1,497,321
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,726,314)	(1,783,932)
Unidades de viviendas terminadas	36,284,245	34,280,358
Costos de construcción en proceso	41,413,602	54,237,201
Terrenos	5,870,891	6,149,771
Materiales, equipo y respuestos	3,022,873	2,927,645
Inventario de víveres y bebidas	259,597	247,213
Otros inventarios	293,254	328,163
Activos por derecho de uso	569,331	562,155
Otros activos	<u>2,320,792</u>	<u>1,489,692</u>
	<u>151,217,396</u>	<u>157,558,928</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	20,546,712	22,381,712
Bonos por pagar, neto	7,185,694	6,581,107
Cuentas por pagar proveedores	6,772,598	3,729,228
Otras cuentas por pagar	17,337,839	5,196,639
Gastos acumulados por pagar	3,629,606	3,466,579
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	310,856	438,884
Depósitos recibidos de clientes	3,634,605	5,613,004
Pasivos por arrendamientos	1,640,673	1,398,148
Impuesto sobre la renta por pagar	87,528	10,585
Otros pasivos	<u>220,902</u>	<u>335,085</u>
Total pasivos corrientes	<u>61,367,013</u>	<u>49,150,971</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activos no Corrientes		
Cuentas por cobrar hipotecas	4,000,289	4,614,041
Cuentas por cobrar personales	12,831,577	11,548,026
Inversión en acciones	109,507,105	86,643,037
Inversión en instrumento de deuda	2,151,603	0
Propiedades de inversión, neto	164,922,370	146,667,802
Equipos en arrendamiento, neto	2,080,879	1,712,173
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	29,785,521	31,635,462
Adelanto para compra de inmueble	1,895,827	0
Activos por derecho de uso	2,849,569	3,508,240
Otros activos	<u>5,074,701</u>	<u>5,116,450</u>
Total activos no corrientes	<u>335,099,441</u>	<u>291,445,231</u>
Pasivos no Corrientes		
Préstamos por pagar	5,634,406	6,781,118
Bonos por pagar	52,885,378	56,444,935
Pasivos por arrendamientos	<u>3,899,564</u>	<u>5,079,630</u>
Total pasivos no corrientes	<u>62,419,348</u>	<u>68,305,683</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>4,078,411</u>	<u>3,825,466</u>
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,953,218</u>	<u>1,939,154</u>
<u>Inversión en acciones:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>99,796,672</u>	<u>77,340,464</u>
<u>Préstamos por pagar:</u> Banco General, S. A.	<u>7,300,000</u>	<u>7,300,000</u>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>366,537</u>	<u>433,526</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>6,457,432</u>	<u>5,087,674</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	6,607,142	9,590,172
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>6,849,000</u>	<u>9,575,000</u>
	<u>13,456,142</u>	<u>19,165,172</u>

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.34,170,666 (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>Proyectos</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Puerto del Mar	7,694,042	6,811,731
Puertas de Galicia	7,328,182	6,720,950
Fresno	7,034,848	9,083,738
Colinas de Mallorca	3,707,528	137,584
Maderos del Campo	3,588,955	0
Riberas del Lago	3,186,690	0
Ciudad del Lago	2,209,314	9,262,209
Mar Pacífico	1,908,760	6,516,842
Cedros del Campo	1,747,248	0
Desarrollo Santa Mónica	1,614,322	0
Castilla Real 3	601,784	587,029
Otros proyectos	502,618	2,205,389
Pradera Azul	164,895	223,029
Ciudad Bolívar	124,416	536,679
Los Olivos	0	4,544,677
Cibeles	0	3,208,588
Boulevard Mallorca Park	0	1,586,403
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	0	<u>12,142</u>
	<u>41,413,602</u>	<u>54,237,201</u>

Los montos de intereses capitalizados al 31 de diciembre de 2024 fueron por B/.2,675,137 (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>2024</u>	<u>2023</u>
Riberas del Lago	10,712,037	0
Fresno	6,446,254	0
Cibeles	6,367,547	0
Mar Pacífico	5,719,318	4,648,730
Sabana Tower	5,666,114	8,422,576
Los Olivos	396,108	0
Puertas de Vigo	384,594	0
Palermo	178,598	10,322,761
Las Viñas de Galicia	136,133	3,762,234
Puertas de Lugo	94,312	1,106,293
Las Perlas	92,107	4,878,152
Puerta de Villalba	91,123	706,376
Cumbres del Lago	0	367,708
Pontevedra	0	65,528
	<u>36,284,245</u>	<u>34,280,358</u>

Al 31 de diciembre 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/.3,634,605 (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, cerpanes e instrumento de deuda

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales – VRCOUI	109,426,907	86,498,244
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - VRCR	<u>80,198</u>	<u>144,793</u>
	109,507,105	86,643,037
Inversiones al costo amortizado - CA	2,151,603	0
Total de inversiones	<u>111,658,708</u>	<u>86,643,037</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (i) Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales - VRCOUI: Corresponde a inversiones en acciones de capital, de entidades domiciliadas en la República de Panamá, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Se detallan a continuación:

	<u>2024</u>	<u>Incremento por compra</u>	<u>Revaluación por valorización</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2023</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	99,796,672	0	0	22,456,208	77,340,464
Corporación la Prensa, S. A.	139,021	0	(47,193)	0	186,214
BG Financial Group, Inc.	3,175,185	0	0	501,345	2,673,840
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	349,503	0	0	0	349,503
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,018,352	629,562	(611,259)	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>109,426,907</u>	<u>629,562</u>	<u>(658,452)</u>	<u>22,957,553</u>	<u>86,498,244</u>

	<u>2023</u>	<u>Incremento por compra</u>	<u>Revaluación por valorización</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2022</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	77,340,464	0	0	5,134,636	72,205,828
Corporación la Prensa, S. A.	186,214	0	(5,432)	0	191,646
BG Financial Group, Inc.	2,673,840	0	0	334,564	2,339,276
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	349,503	0	0	(37,691)	387,194
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,000,049	208,709	(217,548)	0	1,008,888
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>86,498,244</u>	<u>208,709</u>	<u>(222,980)</u>	<u>5,431,509</u>	<u>81,081,006</u>

- (i) Inversiones a valor razonable con cambios en resultados – VRCSR: Corresponde a inversiones en acciones de capital y certificados, emitidos por entidades domiciliadas en la República de Panamá, a valor razonable con cambios en resultados. Se detallan a continuación:

	<u>2024</u>	<u>Disminución por redención</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2023</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	32,395	0	(51,736)	84,131
Certificados de participación negociables	<u>47,803</u>	<u>(12,859)</u>	<u>0</u>	<u>60,662</u>
Total	<u>80,198</u>	<u>(12,859)</u>	<u>(51,736)</u>	<u>144,793</u>

	<u>2023</u>	<u>Disminución por redención</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2022</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	84,131	0	0	84,131
Certificados de participación negociables	<u>60,662</u>	<u>(5,850)</u>	<u>0</u>	<u>66,512</u>
Total	<u>144,793</u>	<u>(5,850)</u>	<u>0</u>	<u>150,643</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Inversiones al costo amortizado – CA: Corresponde a inversiones en instrumento de deuda, compuesto por inversiones en instrumentos de renta fija, emitidos por entidades registradas, principalmente, en el mercado de valores de los Estados Unidos de Norteamérica, a valor de costo por un monto de B/.1,646,729 con vencimiento hasta el año 2028; y por participación en calidad de acreedor, reconocido a valor costo por B/.504,874 en un Préstamo Sindicado en la República de Panamá, con vencimiento en el año 2029.

2024

Instrumento de renta fija	1,646,729
Préstamo sindicado	504,874
	<u>2,151,603</u>

(iii) La siguiente tabla presenta las inversiones en instrumento de deuda según su calificación de riesgo crediticio a largo plazo local o internacional, otorgada por agencias calificadoras de riesgo.

<u>Inversiones en valores a CA</u>	2024		
	Calificación Local	Calificación Internacional	Total
AA-	0	302,250	302,250
A+	0	605,240	605,240
A-	0	201,500	201,500
BBB	0	538,863	538,863
BB+	503,750	0	503,750
Saldo a CA	503,750	1,647,853	2,151,603

(10) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	2024				2023			
	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	21,272,888	0	957,145	22,230,033	904,582	0	1,584,220	2,488,802
Ventas y descartes	(1,081,290)	0	0	(1,081,290)	(18,617)	0	0	(18,617)
Reclasificación	(1,685,280)	0	(173,263)	(1,858,543)	(7,386,734)	0	(225,558)	(7,612,292)
Al 31 de diciembre	<u>125,347,511</u>	<u>10,919,872</u>	<u>44,470,987</u>	<u>180,738,370</u>	<u>106,841,193</u>	<u>10,919,872</u>	<u>43,687,105</u>	<u>161,448,170</u>
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	278,300	776,368	1,054,668	0	286,665	766,816	1,053,481
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación	0	0	(19,036)	(19,036)	0	0	(13,061)	(13,061)
Al 31 de diciembre	0	6,052,266	9,763,734	15,816,000	0	5,773,966	9,006,402	14,780,368
Valor neto en libros	<u>125,347,511</u>	<u>4,867,606</u>	<u>34,707,253</u>	<u>164,922,370</u>	<u>106,841,193</u>	<u>5,145,906</u>	<u>34,680,703</u>	<u>146,667,802</u>

Notas a los estados financieros consolidados

En el año 2023, se efectuó reclasificación neta por B/.212,497, correspondiente a la venta de un apartamento en alquiler del proyecto Sabana Tower, la cual se reclasificó al rubro de unidades de viviendas terminadas.

Al 31 de diciembre 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.

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 2024, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/.164,677,635 (2023: 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.	<ul style="list-style-type: none">• Tasa de ocupación 2024 71.74% (2023: 79.2%)• Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2024 de 9.76% (2023: 9.29%)	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none">• La tasa de ocupación fuera mayor (menor);• Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Equipos en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Costo		
Al inicio del año	12,481,052	11,945,850
Adiciones	1,202,960	994,919
Ventas y descartes	(1,131,715)	(459,717)
Reclasificación	<u>(1,075)</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>12,551,222</u>	<u>12,481,052</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	10,768,879	10,567,300
Gasto del año	862,104	657,339
Ventas y descartes	(1,131,698)	(455,760)
Reclasificación	<u>(28,942)</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>10,470,343</u>	<u>10,768,879</u>
Saldo neto	<u>2,080,879</u>	<u>1,712,173</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 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.

(12) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Equipo</u>	<u>Mobiliario y equipo de restaurante</u>	<u>Mobiliario y otros</u>	<u>Total</u>
Costo						
Al 1 de enero de 2023	8,739,819	37,926,747	31,429,789	11,236,522	8,454,710	97,787,587
Adiciones	0	222,461	1,133,816	796,877	200,072	2,353,226
Ventas y Descartes	0	0	(1,171,559)	(44,405)	(3,240)	(1,219,204)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(1,057)</u>	<u>(4,870)</u>	<u>0</u>	<u>(4,784)</u>	<u>(10,711)</u>
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>	<u>98,910,898</u>
Al 1 de enero de 2024	8,739,819	38,148,151	31,387,176	11,988,994	8,646,758	98,910,898
Adiciones	0	535,388	560,774	542,623	264,214	1,902,999
Ventas y Descartes	0	(871,259)	(162,258)	(358,116)	(152,446)	(1,544,079)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(9,007,910)</u>	<u>(17,429)</u>	<u>16,360</u>	<u>(9,008,979)</u>
Al 31 de diciembre de 2024	<u>8,739,819</u>	<u>37,812,280</u>	<u>22,777,782</u>	<u>12,156,072</u>	<u>8,774,886</u>	<u>90,260,839</u>
Depreciación acumulada						
Al 1 de enero de 2023	0	18,937,705	29,604,708	10,168,643	6,772,532	65,483,588
Gasto del año	0	1,265,255	939,463	455,702	341,761	3,002,181
Ventas y descartes	0	0	(1,171,555)	(23,639)	(3,230)	(1,198,424)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(8,901)</u>	<u>(3,008)</u>	<u>(11,909)</u>
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>	<u>67,275,436</u>
Al 1 de enero de 2024	0	20,202,960	29,372,616	10,591,805	7,108,055	67,275,436
Gasto del año	0	1,203,944	972,979	535,807	338,264	3,050,994
Ventas y descartes	0	(236,401)	(162,257)	(363,709)	(128,917)	(891,284)

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

Notas a los estados financieros consolidados

Reclasificación	0	24,954	(8,984,046)	(149)	(587)	(8,959,828)
Al 31 de diciembre de 2024	0	21,195,457	21,199,292	10,763,754	7,316,815	60,475,318
Valor neto en libros						
Al 1 de enero de 2023	8,739,819	18,989,042	1,825,081	1,067,879	1,682,178	32,303,999
Al 31 de diciembre de 2023	8,739,819	17,945,191	2,014,560	1,397,189	1,538,703	31,635,462
Al 1 de enero de 2024	8,739,819	17,945,191	2,014,560	1,397,189	1,538,703	31,635,462
Al 31 de diciembre de 2024	8,739,819	16,616,823	1,578,490	1,392,318	1,458,071	29,785,521

Al 31 de diciembre de 2024, el gasto de depreciación por B/.3,050,994 (2023: B/.3,002,181), fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,528,351 (2023: B/.1,549,925) a costos de construcción en proceso y B/.1,522,643 (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 diciembre de 2024, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson y Best Western. Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

(14) Activos por derecho de uso

	2024	2023
Costos:		
Saldo al inicio del año	6,675,053	6,819,401
Cancelaciones	(92,895)	0
Ajuste al canon	0	(144,348)
Saldo al final del año	6,582,158	6,675,053
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	2,604,658	2,049,695
Gasto del año	558,600	554,345
Ajuste	0	618
Saldo al final del año	3,163,258	2,604,658
Saldo neto	<u>3,418,900</u>	<u>4,070,395</u>

(15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	2024	2023
Impuestos pagados por adelantado (a)	1,702,714	2,068,188
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	2,320,792	1,489,692
Depósitos en garantía	131,038	129,742
Fondo de cesantía (Nota 20)	<u>3,240,949</u>	<u>2,918,520</u>
	<u>7,395,493</u>	<u>6,606,142</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 fue utilizado en el año 2024 B/.847,518.

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

(16) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	Vencimiento en un año	2024 Vencimiento en más de un año	Total	Vencimiento en un año	2023 Vencimiento en más de un año	Total
Préstamos comerciales						
Banco Nacional de Panamá	<u>1,046,712</u>	<u>5,734,406</u>	<u>6,781,118</u>	<u>946,712</u>	<u>6,781,118</u>	<u>7,727,830</u>
Total préstamos comerciales	<u>1,046,712</u>	<u>5,734,406</u>	<u>6,781,118</u>	<u>946,712</u>	<u>6,781,118</u>	<u>7,727,830</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	10,100,000	0	10,100,000	10,935,000	0	10,935,000
Metrobank	2,000,000	0	2,000,000	500,000	0	500,000
Banistmo, S. A.	0	0	0	2,700,000	0	2,700,000
Banco General, S. A.	<u>7,300,000</u>	<u>0</u>	<u>7,300,000</u>	<u>7,300,000</u>	<u>0</u>	<u>7,300,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>19,400,000</u>	<u>0</u>	<u>19,400,000</u>	<u>21,435,000</u>	<u>0</u>	<u>21,435,000</u>
	<u>20,446,712</u>	<u>5,734,406</u>	<u>26,181,118</u>	<u>22,381,712</u>	<u>6,781,118</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 2025 hasta 2033 (2023: 2024 hasta 2033) 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 6% hasta 7% (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:

	<u>Tasa de interés</u>	Valor total autorizado	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>2024</u>	<u>2023</u>
<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.	emisor	45,000,000	34,181,571	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.	emisor	20,000,000	17,291,078	18,836,792
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de dos años. La fecha de emisión Tasa fija o SOFR a tres meses + 2.75%	emisor	<u>12,000,000</u> <u>77,000,000</u>	<u>8,396,794</u> <u>59,869,443</u>	<u>10,428,876</u> <u>62,719,382</u>
Desglose: Vencimientos a un año			6,984,065	6,274,447
Vencimientos a más de un año			<u>52,885,378</u> <u>59,869,443</u>	<u>56,444,935</u> <u>62,719,382</u>

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 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Emisión 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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 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 periodo de 90 días. La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) Días Hábiles 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(18) Cuentas por pagar a proveedores

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Viviendas	4,948,485	5,377,325
Hotelería	245,507	278,508
Restaurantes	727,458	781,744
Alquileres	192,656	195,219
Financiera	9,568	11,336
Otras	<u>648,924</u>	<u>415,836</u>
	<u>6,772,598</u>	<u>7,059,968</u>

(19) Pasivos por arrendamientos

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

	<u>Pasivo por</u>	<u>Obligaciones</u>	<u>Total</u>	<u>Pasivo por</u>	<u>Obligaciones</u>	<u>Total</u>
	<u>Arrendamiento</u>	<u>Leasing</u>	<u>2024</u>	<u>Arrendamiento</u>	<u>Leasing</u>	<u>2023</u>
Saldo al inicio del año	4,191,662	2,286,116	6,477,778	4,867,385	1,298,636	6,166,021
Pagos	(553,763)	(1,281,374)	(1,835,137)	(529,301)	(660,510)	(1,189,811)
Aumentos	0	990,490	990,490	0	1,647,990	1,647,990
Cancelaciones	<u>(92,894)</u>	<u>0</u>	<u>(92,894)</u>	<u>(146,422)</u>	<u>0</u>	<u>(146,422)</u>
Saldo al final del periodo	<u>3,545,005</u>	<u>1,995,232</u>	<u>5,540,237</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 6% y 8% (2023: 5.75%-7.5%) 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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Equipo pesado	2,901,010	2,352,991
Equipo rodante	<u>751,150</u>	<u>772,340</u>
	<u>3,652,160</u>	<u>3,125,331</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(2,236,143)</u>	<u>(1,601,319)</u>
Saldo al final del año	<u>1,416,017</u>	<u>1,524,012</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(20) Gastos de personal

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Salarios	10,302,505	10,862,037
Décimo tercer mes	946,819	998,393
Vacaciones	1,016,212	1,066,297
Gastos de representación	608,467	621,002
Participación y otros incentivos	859,447	832,614
Comisiones	73,307	75,468
Seguro social	1,659,870	1,735,428
Prima de antigüedad	215,848	217,694
Seguro de vida y hospitalización	368,254	403,066
Aportes de fondo de cesantía	808,324	700,286
Otras	982,357	974,165
	<u>17,841,410</u>	<u>18,486,450</u>

Para el 31 de diciembre de 2024, el gasto de personal por B/.17,841,410 (2023: B/.18,486,450) fue distribuido de la siguiente manera: B/.9,975,309 (2023: B/.10,557,311) a costos de construcción y B/.7,866,101 (2023: B/.7,929,139) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantenía 852 empleados permanentes (diciembre 2023: 834).

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,578,511 (diciembre 2023: B/.1,592,586), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2024, se realizó recompra de 37,444 acciones por un monto de B/.1,038,869 ocasionando una disminución en las acciones en circulación tipo A y B de 5,029,170 a 5,009,193.

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.3,240,949 (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)	7,866,101	7,929,140
Depreciación (notas 10 y 12)	2,577,311	2,505,737
Publicidad y promociones	1,515,698	1,180,491
Servicios públicos	1,470,944	1,340,963
Reparaciones y mantenimiento	2,177,832	2,316,405
Gastos bancarios	212,064	176,359
Alquileres	213,488	223,616
Gastos legales y notariales	1,042,319	1,063,801
Impuestos	1,218,858	1,379,595
Seguridad	550,211	637,374
Seguros	114,030	136,033
Servicios profesionales	584,203	435,920
Gastos de oficina	128,456	123,362
Gastos de viaje y viáticos	172,981	158,730
Comisión de tarjetas	89,517	85,217
Cuotas y suscripciones	83,505	81,464
Donaciones	94,750	93,645
Atenciones y cortesías	139,650	83,668
Gastos de manejo	114,989	138,737
Decoraciones	163,149	16,016
Capacitación y entrenamiento	49,816	23,268
Combustible y lubricantes	117,264	118,123
Otras	927,063	961,647
	<u>21,624,199</u>	<u>21,209,311</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 2024.

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 devenga 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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4.67%), o método de Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR).

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el año terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 Equipo Coamco, 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 año terminado al 31 de diciembre de 2024 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.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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).

(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

Viviendas

Operaciones

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2024

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(En miles de Balboas)

	VIVIENDAS 2024	VIVIENDAS 2023	RESTAURANTES 2024	RESTAURANTES 2023	HOTELES 2024	HOTELES 2023	LOCALES COMERCIALES 2024	LOCALES COMERCIALES 2023	FINANCIERA 2024	FINANCIERA 2023	OTRAS OPERACIONES 2024	OTRAS OPERACIONES 2023	CONSOLIDADOS 2024	CONSOLIDADOS 2023
Ventas de bienes y servicios	76,114	100,636	16,646	15,369	5,701	5,849	0	0	0	0	3,661	4,237	102,121	126,092
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	4,273	4,450	0	0	0	0	4,273	4,450
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	2,629	2,491	0	0	2,629	2,491
Total ingresos	76,114	100,636	16,646	15,369	5,701	5,849	4,273	4,450	2,629	2,491	3,661	4,237	109,023	133,032
Costo de las ventas	55,986	78,257	13,958	12,861	1,640	1,679	0	0	0	0	3,333	3,563	74,917	96,380
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	1,890	1,941	0	0	0	0	1,890	1,941
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	1,178	1,170	0	0	1,178	1,170
Total costos	55,986	78,257	13,958	12,861	1,640	1,679	1,890	1,941	1,178	1,170	3,333	3,563	77,985	99,491
Ganancia bruta en ventas	20,128	22,379	2,688	2,508	4,061	4,170	2,383	2,569	1,451	1,321	328	655	31,038	33,541
Otros ingresos (egresos) operacionales	1,786	1,403	618	469	(28)	94	60	63	65	272	(3)	(7)	2,497	2,294
Gastos de vta., generales y admivos.	10,237	10,330	1,927	1,711	4,098	3,903	422	470	647	571	132	138	17,463	17,124
Distribución de gastos corporativos	3,403	3,387	326	324	204	203	241	240	260	259	0	0	4,434	4,412
Utilidad en operaciones	8,274	10,066	1,053	942	(269)	159	1,780	1,862	608	763	192	509	11,658	14,300
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	1,094	560	232	171	0	0	421	310	377	294	257	145	2,381	1,481
Intereses pagados en financiamientos	(795)	(533)	(65)	(79)	(1,121)	(1,129)	(105)	(163)	(1)	0	0	0	(2,087)	(1,963)
Amortización de costos de emisión de bonos	(138)	(106)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(138)	(106)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	15	2	6,677	5,264	6,652	5,266
Total de otros costos financieros, neto	162	(138)	167	92	(1,121)	(1,129)	316	148	391	296	6,934	5,409	6,838	4,678
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	8,436	9,927	1,219	1,034	(1,399)	(970)	2,096	2,009	998	1,059	7,126	5,918	18,486	18,978
Impuesto sobre la renta, estimado	1,889	2,409	159	230	72	66	133	201	47	68	51	87	2,352	3,061
Utilidad (pérdida) neta	6,547	7,518	1,061	805	(1,462)	(1,036)	1,963	1,808	951	991	7,074	5,331	16,134	15,916
	VIVIENDAS 2024	VIVIENDAS 2023	RESTAURANTES 2024	RESTAURANTES 2023	HOTELES 2024	HOTELES 2023	LOCALES COMERCIALES 2024	LOCALES COMERCIALES 2023	FINANCIERA 2024	FINANCIERA 2023	OTRAS OPERACIONES 2024	OTRAS OPERACIONES 2023	CONSOLIDADOS 2024	CONSOLIDADOS 2023
Total activos	253,943	244,864	20,130	20,272	22,190	22,394	46,075	42,224	27,215	26,385	116,765	92,865	486,317	449,004
Total pasivos	94,553	84,025	4,397	5,050	20,418	22,604	1,900	2,426	1,605	1,572	913	1,780	123,766	117,457

Beth De

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

Notas a los estados financieros consolidados

(24) Ingresos de actividades ordinarias

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Viviendas y equipos	76,113,680	100,636,144
Restaurantes	16,645,732	15,369,000
Hoteles	5,700,875	5,849,217
Alquileres y zonas procesadoras	4,273,429	4,449,667
Financieros	2,628,800	2,490,552
Otras operaciones	<u>3,660,958</u>	<u>4,237,265</u>
	<u>109,023,474</u>	<u>133,031,845</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.

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 diciembre 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.

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Clientes	7,349,132	8,715,178
Hipotecas	4,412,515	5,053,855
Préstamos personales	<u>14,559,015</u>	<u>13,219,886</u>
	26,320,662	26,988,919
Alquileres	598,962	370,046
Varias	<u>5,194,559</u>	<u>1,497,321</u>
	<u>32,114,183</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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Viviendas	5,951,880	7,934,499
Financiera	18,971,530	18,273,741
Hotelería	244,001	254,770
Otros	<u>1,153,251</u>	<u>525,909</u>
	<u>26,320,662</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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo al inicio del año	1,783,932	1,815,603
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	273,070	326,410
Castigos	(314,700)	(361,705)
Ajustes	<u>(15,988)</u>	<u>3,624</u>
Saldo al final del año	<u>1,726,314</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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(iii) Riesgo de liquidez

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

Administración del riesgo de liquidez

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

(iv) Riesgo de mercado

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

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas 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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Año terminado al 31 de diciembre:		
B/. 1.16 por cada acción (2023: B/.0.72)	<u>6,350,388</u>	<u>3,969,178</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(30) Utilidad por acción

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Utilidad neta	16,133,656	15,916,290
Acciones en circulación	5,467,204	5,504,648
Utilidad básica por acción	<u>2.95</u>	<u>2.89</u>

UNIÓN NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre de 2024																
Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sociedad Unión Nacional de Empresas, S.A.			Inmobiliaria Subsidiaria, S.A.			Constructora San Lorenzo, S.A.			Distribuidores Consolidados S.A.			Proyectos Inmobiliarios Corona, S.A.	
			Sub-total	No Operativas	S.A.	Subsidiarias	Operativas	S.A.	Constructora Coronela, S.A.	Construcción S.A.	Inversiones Sustituta, S.A.	Alquileres Sustituta, S.A.	Caribbean Supply Management, S.A. y Subsidiaria S.A.	Delta Franchise S.A.	Equipos Camco S.A.	Franchise Development Corp.
Depósito a plazo fijo	13,456,142	34,170,666	34,170,666	469,540	10,415,174	165,927	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cuentas por cobrar																
Clientes	7,348,132	7,348,132	0	5,062,097	0	0	0	124,400	956,488	0	0	0	0	237	98,827	
Hipotecas	4,412,515	4,412,515	0	0	0	0	0	0	4,412,515	0	0	0	0	0	0	
Prestamos personales	14,559,015	14,559,015	0	0	0	0	0	0	14,559,015	0	0	0	0	0	0	
Compañías afiliadas	598,000	(104,714,773)	104,714,773	41,908,202	28,687,963	28,739,488	1,299,584	106	727,996	52,328	157,32	90,442	6,494	122,421	251,256	
Alquileres	5,194,955	(5,504,275)	5,504,275	48,988,888	42,913,03	42,913,03	428,985	46,837	0	0	0	0	113,916	9,220	2,659,240	
Otros																
Monto reserva para cuentas incobrables	32,114,183	(110,219,348)	142,333,531	48,397,090	37,078,935	37,078,935	102,152	28,87,681	1,313,329	129,779	1,684,484	52,372	19,218,392	90,442	14,441	
Total de cuentas por cobrar, neto	30,367,869	(110,219,348)	140,607,217	48,397,090	37,078,935	37,078,935	23,217	54,333	0	19,253	1,684,484	52,372	19,208,310	90,442	14,441	
Inventarios																
Inventarios de viviendas terminadas	36,294,245	36,294,245	0	36,284,425	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Costos de construcciones en proceso	41,413,602	41,413,602	0	41,146,365	142,953	0	0	0	124,284	0	0	0	0	0	0	
Terrenos	5,870,191	5,870,191	0	5,870,191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Viv. en construcción, piezas - repuestos Y maq. de const.	3,022,873	3,022,873	0	667,724	0	0	0	77,778	0	0	0	0	0	0	0	
Otros, bebidas y suministros	259,567	259,567	0	27,917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	293,254	293,254	0	129,995	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de inventarios	87,144,462	0	87,144,462	84,125,337	12,925,3	0	77,778	124,284	0	0	22,095	0	0	0	0	
Inversiones en Bonos y acciones, neto	109,507,105	(5,919,737)	115,426,842	115,311,727	47,803	0	0	0	0	6,312	0	0	0	0	0	
Inversiones en instrumento de deuda	2,151,603	2,151,603	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Propiedades de inversión, neto	164,922,370	164,922,370	0	129,068,709	6,842,677	0	0	0	0	56,201	0	0	26,094,199	1,851,085	0	
En arriendo o en arrendamiento, neto	2,080,979	2,080,979	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	501,499	
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	90,134,421	(980,416)	91,114,539	0	56,321,326	434,257	0	0	1,084,020	237,629	16,555	1452	4,859	0	0	
Menor depreciación acumulada	60,346,900	(61,326,118)	0	41,720,109	216,238	0	149,552	0	0	0	0	67,4337	3,930	0	3,445,514	
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	28,785,521	-	28,785,521	0	14,601,217	218,119	0	0	20,393	17,999	7,002	1,351	969	0	1,814,648	
Adición a compra de inmueble	1,885,827	1,885,827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,885,827	0	0	
Adición por derecho de uso	3,418,900	3,418,900	0	1,630,781	0	0	0	0	174,937	0	0	0	0	0	0	
Otros activos	7,395,493	7,395,493	0	3,052,652	142,376	1,980	0	266,326	185,304	74,630	328,889	136,388	6,881	23,835	0	435,203
Total de activos	498,316,837	(116,139,085)	602,455,922	200,987,752	280,018,006	36,245,400	0	1,315,899	1,306,198	0	127,002	19,410,232	258,078	3,792,271	0	9,107,266

Anexo 1. Continuación

UNIÓN NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024

Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sustentable, S.A.	Constructores San Pedro S.A.	Distribuidores Comerciales S.A.	Constructora Cerona, S.A.	Inversiones Sustentables S.A.	Desarrollo Agrícola Tierra Abierta, S.A.	Proyectos Inmobiliarios Cerana S.A.	Alquileres Sustentables S.A.	Caribbean Management, S.A. y Subsidiarias	Delta Restaurant Franchise S.A.	Equipos Cenico S.A.	Equipos Franchise S.A.	Caribeano Franchise Development Corp			
Pasivos																				
Prestamos por pagar y valores comerciales relativos por pagar		26,161,118	26,161,118	0	26,161,118	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Terrenos por pagar		15,340,938	15,340,938	0	15,340,938	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Cuentas por pagar																				
Provodores		6,772,508	(104,725,700)	6,772,508	0	4,658,512	171,306	348,000	295,348	14,389	9,568	4,721	19,356	855	0	500,717	76,221			
Compañías afiliadas		1,966,501	104,725,700	1,966,501	30,265	4,154,023	280,742	49,123	0	657	1,717	958,098	264,137	21,562	598	0	15,051,906	27,093		
Otros																				
Total de cuentas por pagar		8,768,409	(104,725,700)	113,068,199	29,068,747	501,171	181,750	1,185,447	673,081	16,105	15,727,956	301,490	25,701,413	3,820,930	357,158	0	9,790,353	16,092,220		
Gastos acumulados por pagar		3,229,608	222,902	3,229,608	0	1,842,003	49,097	0	195,764	87,031	115,538	258,984	27,886	14,942	0	6,140	0	341,292	690,049	
Ingresos diferidos		5,492,649	5,492,649	5,492,649	0	111,353	288,011	776,936	0	94,123	0	109,445	0	167,346	0	0	0	51,231	1,989,051	
Dividendos por pagar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		310,856	310,856	310,856	0	283,295	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Depósitos de clientes		3,634,605	3,634,605	3,634,605	0	2,606,658	194,820	608,597	0	0	468	0	0	0	0	0	0	0	149,684	
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar		1,985,232	1,985,232	0	731,222	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73,980	
Pasivo diferido		3,345,005	3,345,005	3,345,005	0	1,637,187	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,182,939	
Impuesto sobre la renta por pagar		67,528	67,528	67,528	0	85,357	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,721,218	
Bonos por pagar		60,071,072	0	60,071,072	0	60,071,072	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de los pasivos		123,766,361	(110,219,349)	234,055,710	29,068,747	118,595,581	1,525,024	181,750	1,448,449	1,463,232	131,831	18,400,112	390,832	25,665,017	3,821,015	363,298	0	11,471,724	20,578,118	
Patrimonio																				
Capital en acciones		27,029,934	(5,179,768)	32,209,702	26,643,903	911,818	10,100	181,956	10,000	50,000	10,000	933,856	1,200,000	0	0	65,000	0	0	2,193,069	
Acciones en tesorería		(5,989,984)	(5,989,984)	(5,989,984)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Unidades de la subsidiaria capitalizadas		620,193	0	44,013	(44,013)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Descuentos en venta de acciones		93,280,626	93,280,626	93,280,626	93,247,512	57,237,198	161,636,134	34,663,752	952,103	(150,133)	32,116	(1,271,989)	429,915	(28,700)	(255,330)	0	0	0	(1,238,623)	
Ganancia no realizada sobre inversiones		249,086,734	249,086,734	249,086,734	(1,517,089)	0	(1,091,317)	(153,476)	0	(2,118)	(44)	(765)	(16,613)	(750)	(44)	0	0	0	(88,552)	
Unidades no distribuidas (déficit acumulado)																			(161,189)	
Impuesto complementario																				
Total de patrimonio atribuible a los propietarios		362,530,476	(5,919,736)	368,450,212	171,149,005	161,422,247	34,720,376	1,134,059	(142,251)	678,349	(4,829)	1,010,120	(72,754)	429,165	(28,744)	(170,330)	0	0	(2,364,458)	690,257
Total de pasivos y patrimonio		486,316,837	(115,391,085)	602,455,922	200,857,752	280,018,808	36,245,400	1,315,869	1,306,198	127,002	19,410,232	258,078	263,314,182	3,792,271	192,968	0	9,107,266	21,268,375		

ANEXO 2
UNIÓN NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIA S
Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014

		Consolidado	Eliminaciones	Sociedad Subjetiva	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria S. A.	Immobiliaria Sucsa, S. A.	Subsidarias No Derechitizadas S. A.	Constructora Cerona, S. A.	Distribuidores Concesionados S. A.	Constructora San Lorenzo S. A.	Inversiones Sucsa, S. A.	Proyectos Inmobiliarios Terra Adentro, S. A.	Desarrollo Agroindustrial Terra Adentro, S. A.	Equipos Cafeínicos S. A.	Restaurant Franchise S. A.	Caribbean Supply Management Services, S. A.	Ahuilleres Sociales, S. A.	Proyectos Inmobiliarios Residenciales S. A.	Equipos Cafeínicos S. A.	Caribbean Supply Management Services, S. A.	Desarrollo Agroindustrial Terra Adentro, S. A.	Equipos Cafeínicos S. A.	Caribbean Supply Management Services, S. A.
Ventas de bienes y servicios	102,211,245 (6,312,682)	108,633,927 4,735,426	108,633,927 2,626,890	0	73,547,374 403,360	1,353,448 0	0	4,933,710 0	1,046,793 2,630,288	4,506,960 2,630,288	1,046,793 2,630,288	516,700 73,185	168,089 168,089	0	0	16,137,983 0	521,662 0	16,137,983 0	0	521,662 0	16,137,983 0	0		
Impresos por Alquiler	4,735,426																							
Intereses sobre préstamos	2,626,890																							
Total Ingresos	108,633,927 (6,312,682)	114,936,156 (6,312,682)	114,936,156 (6,312,682)	0	73,560,734 0	1,353,448 0	0	4,933,710 0	1,046,793 2,630,288	4,506,960 2,630,288	1,046,793 2,630,288	516,700 73,185	168,089 168,089	0	0	16,137,983 0	521,662 0	16,137,983 0	0	521,662 0	16,137,983 0	0		
Costos de las ventas	74,916,881 1,890,073	80,657,199 1,890,073	80,657,199 1,890,073	0	52,794,096 541,729	0	0	4,665,747 0	1,046,793 0	0	1,046,793 0	0	335,719 1,312,403	0	35,941 0	0	146,876 0	0	3,472,555 0	14,270,750 0	0			
Costos de alquiler	1,178,234	1,178,234	1,178,234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,178,234 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Costos por actividades de financiamiento	77,985,188 (6,340,638)	84,026,026 30,101,130	84,026,026 30,101,130	0	52,794,096 81,179	4,665,747 0	0	4,665,747 0	4,221,237 255,723	1,046,793 0	1,046,793 0	1,046,793 0	335,719 145,564	1,324,050 150,981	0	35,941 1,118,215	148,876 37,244	0	14,270,555 19,213	0	3,472,555 0	14,270,750 0	0	
Total costos	31,036,206	128,156	31,036,206	30,101,130	21,156,638	23,963	0	23,963	255,723	0	255,723	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Ganancia (pérdida) bruta en ventas																								
Otros Ingresos (egresos) de operaciones:																								
Ingresos compañías afiliadas	2,496,530	1,642,346	2,496,530	1,642,346	0	1,642,346	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Otras Ingresos (egresos) operacionales																				0	0	0		
Total de otros Ingresos	2,496,530	1,642,346	2,496,530	1,642,346	0	1,642,346	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Gastos generales y administrativos	21,897,269 0	21,897,269 0	21,897,269 0	21,897,269 0	53,770	53,770	0	15,416,199 113,808	76,662 0	0	205,009 0	100,000 0	0	1,142,687 250,000	144,819 0	274,735 350,000	16,485 0	81,359 0	0	1,646,218 0	2,456,250 0	0		
Egresos compañías afiliadas																				53,346	58,821	58,821		
Utilidad en operaciones	11,637,547	36,749	11,600,798	(521,861)	8,465,314	1,303,808	0	44,449	205,723	0	5,296	125,280	0	37,982	501,847	18,229	(67,558)	-	-	48,504	1,465,085	1,465,085		
Costos financieros, neto																								
Intereses ganados sobre instrumento de deuda	82,198	82,198	82,198	82,198	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Intereses ganados sobre depósitos a plazos (fijo)	2,266,258	2,266,258	2,266,258	2,266,258	(923,045)	355,027	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(1,164,261)	(1,164,261)	(1,164,261)	(1,164,261)	(137,969)	0	0	(72,474)	0	0	0	0	0	0	(5,771)	0	0	0	0	0	0	0		
Intereses pagados sobre bonos	(6,891,906)	(6,891,906)	(6,891,906)	(6,891,906)	(11,580,953)	11,580,953	0	(137,969)	0	0	0	0	0	0	(58,114)	0	0	0	0	0	(178,843)	(13,569)		
Amortización de costo de emisión de bonos																				(33,569)	(5,364)	(5,364)		
Dividendos ganados																				0	0	0		
Total de costos financieros, neto	6,848,117 (4,889,017)	11,737,194	13,608,127 (15,501,717)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(58,114)	(47,188)	0	0	0	0	0	(206,548)		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	18,485,664	23,337,932	13,056,266	6,963,597	1,303,808	0	44,449	205,723	0	5,296	134,900	37,982	443,733	(28,557)	(67,558)	0	0	0	0	0	0	1,389,637		
Impuesto sobre la renta estimado	2,352,008	2,352,008	0	1,899,426	7,181	0	0	51,476	77	47,402	5,944	125,811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Utilidad (perdida) netta	16,133,656 (4,852,268)	20,885,924	13,056,266	5,064,171	1,296,627	0	44,449	154,247	0	5,299	87,498	32,048	317,922	(28,557)	(67,558)	0	0	0	0	0	0	1,185,477		
Atribuible a Propietarios del Grupo	16,133,656 (4,852,268)	20,885,924	13,056,266	5,064,171	1,296,627	0	44,449	154,247	0	5,299	87,498	32,048	317,922	(28,557)	(67,558)	0	0	0	0	0	0	1,185,477		
Utilidad netta (perdida)	29,303,525 (6,350,387)	240,744,448 4,889,017	0	50,749,280 (11,239,404)	33,540,679 (73,554)	160,571,963 (4,000,000)	0	1,944,562 0	952,103 0	57,598 0	(19,817) (104,968)	0	1,304,037 0	247,933 0	257 0	(167,772) (135,940)	(354,203) 0	(21,14,431) 0	(1,184,177) 0	(354,203) 0	(27,1,20)			
Utilidades no distribuidas (déficit acum.) al inicio del año																								
Traslados de saldos por fusión																								
Dividendos declarados																				0	0	0		
Utilidades no distribuidas (déficit acum.) al final del año	249,986,794 =====	(1,404,174)	250,90,968 =====	57,237,199 161,636,134	34,965,752 161,636,134	952,103 628,393	0	(14,608) 0	59,761 (271,989)	(28,700) 0	(28,915) 0	(28,557)	(28,557)	(28,557)	(28,557)	0	0	0	(2,275,906)	(1,335,233)	(1,335,233)			

John De

CERTIFICACIÓN
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
US\$20,000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 31 de diciembre de 2024:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a diecisésis millones docientos noventa y un mil setenta y ocho dólares con 11/100 (US\$16,291,078.11) de las Series H, I, J, K, L, N, O, P, Q.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
 - A. Primera hipoteca y anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veinticinco millones ochocientos setenta y dos mil trescientos cincuenta dólares con 00/100 (US\$ 25,872,350.00).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 159%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 152% en septiembre de 2024, 145% en junio de 2024 y 141% en marzo de 2024.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veintinueve (29) de enero de dos mil veinticinco (2025).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Lilah Aoun
Firma Autorizada



Roger Kinkead
Firma Autorizada

/na



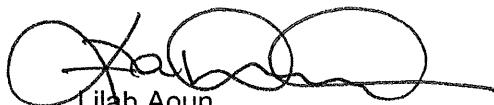
CERTIFICACIÓN
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
US\$45,000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., (en adelante la “Emisora”) para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los “Bonos”); por este medio certifica que al 31 de diciembre de 2024:

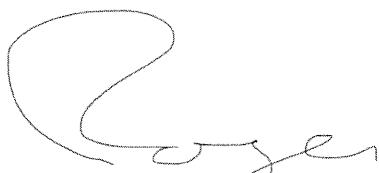
1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a treinta y dos millones ciento ochenta un mil quinientos setenta y un dólares con 46/100 (US\$ 32,181,571.46) de las Series D, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q y S.
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
 - a) Primera Hipoteca y Anticresis sobre los bienes inmuebles cedidos a favor del Fideicomiso, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.
 - b) La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de cincuenta y nueve millones seiscientos treinta y nueve mil dólares con 00/100 (US\$59,639,000.00).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 185% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido 197% en septiembre de 2024, 180% en junio de 2024 y 176% en marzo de 2024.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veintinueve (29) de enero de dos mil veinticinco (2025).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Lilah Aoun
Firma Autorizada



Roger Kinkead
Firma Autorizada



Banistmo Investment Corporation, S.A.
RUC 19838 62 180598 DV 06
Casa Matriz, Torre Banistmo,
Calle 50, Panamá
T – (507) 263 5855

banistmo.com

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

1. **Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
2. **Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
3. **Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.
4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 31 de diciembre de 2024 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD5,034.18.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto Inicial	Saldo Insoluto	Vencimiento
T	1,000,000.00	60,606.07	22-jun-25
U	500,000.00	31,250.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	218,750.00	31-mar-26
W	550,000.00	189,062.47	30-sep-27
X	500,000.00	171,875.00	30-sep-27
Y	500,000.00	171,875.00	30-sep-27
Z	722,000.00	315,875.00	30-jun-28
AA	1,300,000.00	568,750.00	30-Jun-28
AB	500,000.00	296,875.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	890,625.00	30-Sep-29
AD	3,000,000.00	2,343,750.00	31-Mar-31
AE	2,000,000.00	1,937,500.00	30-Sep-32
AF	1,200,000.00	1,200,000.00	01-Jun-32
		14,672,000.00	8,396,793.54

6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de diciembre de 2024 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos ⁽¹⁾	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	5,034.18	0%	A la vista	5,034.18
Derecho de Hipoteca sobre Fincas No. 8219, 30200485 y 30418781	Fincas - Solo Terrenos	15,368,535.00	100%	Vencimiento de la obligación	12,000,000.00
		15,373,569.18	100%		12,005,034.18

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

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

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

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

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

Activos	A la Vista	Total
Depósitos en banco	5,034.18	5,034.18
Total de activos	5,034.18	5,034.18

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

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

Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
31-mar-24	10,025,869.16	125%	12,532,336.45	15,373,554.12	153%
30-jun-24	9,622,861.58	125%	12,028,576.98	15,373,559.10	160%
30-sep-24	8,816,846.57	125%	11,021,058.21	15,373,564.14	174%

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

Cobertura requerida de acuerdo con el Prospecto

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

Cobertura Requerida en el Prospecto

Bonos emitidos y en circulación B/. 8,396,793.54

Cobertura requerida 125%

Monto requerido en garantía B/. 10,495,991.93

Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio*

Valor de Avalúo de los Activos 15,373,569.18

Bonos emitidos y en circulación 8,396,793.54 183%

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

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 7 de enero de 2025.

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


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada