

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Anexo

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





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el “Grupo”), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2024, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha 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).

Base de la Opinión

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

Asunto de Énfasis

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

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Valuación de los inventarios de viviendas

Véanse las Notas 3 (e) y 9 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los inventarios del Grupo, que principalmente comprenden unidades de viviendas terminadas por la suma de B/.36,284,245 son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto de realización de los inventarios de unidades de viviendas terminadas se lleva a cabo en cada fecha de reporte, así como de los costos incurridos, utilizando como referencia el precio de venta actual.

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

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Verificamos el precio de venta de viviendas vendidas en cada proyecto y comparamos con otras compañías de bienes raíces a nivel nacional con el precio de venta estimado de viviendas en el inventario.
- Verificamos el costo de las viviendas que se mantienen en el inventario, considerando el costo adicional estimado para realizar la venta de la vivienda, y comparamos con el precio de venta actual de viviendas vendidas en cada proyecto.

Reconocimiento de ingresos

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

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

El ingreso por ventas de viviendas es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Hay un riesgo de que las ventas de viviendas no estén presentadas conforme al cumplimiento de todos los criterios contables para el reconocimiento de ingresos del Grupo durante el año 2024.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Verificamos el entendimiento de los controles sobre el diseño y la implementación del proceso de ventas de viviendas.
- Efectuamos pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada de las ventas de viviendas y verificamos la firma del contrato de compra-venta, carta de compromiso bancario, pago del abono inicial y recepción de la unidad de vivienda por el cliente.
- Inspeccionamos los asientos de diario para detectar cualquier ajuste inusual hecho a las cuentas de ventas de viviendas y evaluamos su aplicabilidad y exactitud.
- Verificamos que los ingresos por ventas de viviendas fuesen reconocidos en el período contable correspondiente aplicando la prueba de corte al cierre del año y evaluamos que los criterios contables para su reconocimiento se hayan cumplido, con base en la evidencia relevante.

Otro Asunto – Información Suplementaria

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para expresar una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría del grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

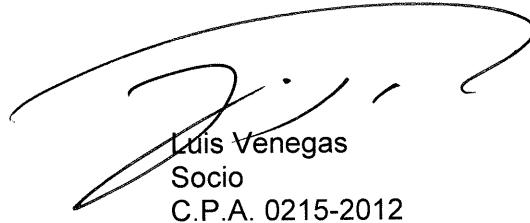
Otros requerimientos legales de información

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

- La dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en el territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Venegas.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de grupo a la que se refiere este informe, está conformado por Merwin Ramírez, Socio y Vladimir Cedeño, Gerente,

KPMG

Panamá, República de Panamá
28 de marzo de 2025



Luis Venegas
Socio
C.P.A. 0215-2012

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>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6	13,456,142	19,165,172
Depósitos a plazo fijo	5, 7, 27	34,170,666	27,261,271
Cuentas por cobrar:			
Clientes		7,349,132	8,715,178
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.1,216,037 (2023: B/.1,576,945)		4,412,515	5,053,855
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.9,368,082 (2023: B/.8,093,256)		14,559,015	13,219,886
Alquileres		598,962	370,046
Varias		5,194,559	1,497,321
	28	32,114,183	28,856,286
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	28	(1,726,314)	(1,783,932)
Cuentas por cobrar, neto		<u>30,387,869</u>	<u>27,072,354</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	9	36,284,245	34,280,358
Costos de construcción en proceso	8	41,413,602	54,237,201
Terrenos	16, 17	5,870,891	6,149,771
Materiales, equipo y repuestos		3,022,873	2,927,645
Víveres, bebidas y suministros		259,597	247,213
Otros		293,254	328,163
Total de inventarios		<u>87,144,462</u>	<u>98,170,351</u>
Inversiones en acciones	5, 10, 27	109,507,105	86,643,037
Inversión en instrumento de deuda	10	2,151,603	0
Propiedades de inversión, neto	11	164,922,370	146,667,802
Equipos en arrendamiento, neto	12	2,080,879	1,712,173
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	13, 17	29,785,521	31,635,462
Activos por derecho de uso	14	3,418,900	4,070,395
Otros activos	15	9,291,320	6,606,142
Total de activos		<u>486,316,837</u>	<u>449,004,159</u>

Las notas de la página 11 a la 59 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Pasivos	Nota	2024	2023
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5, 16, 28	26,181,118	29,162,830
Terrenos por pagar	11	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	8,769,499	8,925,867
Gastos acumulados por pagar	20, 28	3,629,606	3,466,579
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17, 28	310,856	438,884
Depósitos recibidos de clientes	9, 28	3,634,605	5,613,004
Pasivos por arrendamientos	19, 28	5,540,237	6,477,778
Impuesto sobre la renta por pagar	22, 28	87,528	10,585
Otros pasivos		220,902	335,085
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17, 28	59,869,443	62,719,382
Prima neta de costos de emisión		201,629	306,660
Bonos por pagar, neto		60,071,072	63,026,042
Total de pasivos		123,786,361	117,456,654
Patrimonio			
Acciones comunes tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,009,193 en 2024 y 5,029,170 en diciembre 2023	20	12,857,076	12,857,076
Acciones comunes tipo "B", sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas y en circulación 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		362,530,476	331,547,505
Compromisos y contingencias	25		
Total de pasivos y patrimonio		486,316,837	449,004,159

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

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ventas de bienes y servicios	23	102,121,245	126,091,626
Ingresos por alquiler		4,273,429	4,449,667
Ingresos por intermediación financiera		2,628,800	2,490,552
Total de ingresos	24	109,023,474	133,031,845
Costo de las ventas	23	74,916,881	96,379,772
Costo de alquiler		1,890,073	1,940,922
Costo por actividades de financiamiento		1,178,234	1,169,964
Total de costos		77,985,188	99,490,658
Ganancia bruta en ventas		31,038,286	33,541,187
Otros ingresos operacionales		2,496,530	2,294,040
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 20, 21	21,624,199	21,209,311
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	273,070	326,410
Resultados de las actividades de operación		11,637,547	14,299,506
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados en instrumento de deuda		82,198	0
Intereses sobre depósitos a plazo fijo		2,299,258	1,480,587
Intereses sobre financiamientos bancarios	5, 16	(923,045)	(1,078,293)
Intereses sobre bonos	17	(1,164,261)	(884,335)
Amortización de costos de emisión de bonos		(137,969)	(105,585)
Dividendos ganados	5	6,691,936	5,265,719
Total de ingresos (costos) financieros, neto		6,848,117	4,678,093
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		18,485,664	18,977,599
Impuesto sobre la renta	22	2,352,008	3,061,309
Utilidad neta del año	30	16,133,656	15,916,290
Otros resultados integrales, neto de impuestos			
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado del año:			
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales – cambio neto en el valor razonable	10	22,247,365	5,208,530
Otros resultados integrales, neto de impuestos		22,247,365	5,208,530
Resultados integrales totales del año		38,381,021	21,124,820
Utilidad neta por acción	30	2.95	2.89

Las notas de la página 11 a la 59 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

Nota	Atribuible a los propietarios del Grupo								Participación no controladora	Total del patrimonio
	Acciones comunes Tipo A	Acciones comunes Tipo B	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas por subsidiaria	Reserva de valor razonable	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total		
Saldo al 1 de enero de 2023	12,814,874	14,172,858	(4,482,138)	687,193	65,824,733	227,368,452	(1,503,608)	314,882,364	30,164	314,912,528
Total resultado integral del año:										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	15,916,290	0	15,916,290	0	15,916,290
Otros resultados integrales del año	0	0	0	0	5,208,530	0	0	5,208,530	0	5,208,530
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	5,208,530	15,916,290	0	21,124,820	0	21,124,820
Distribuciones a los accionistas										
Dividendos declarados	29	0	0	0	0	(3,969,178)	0	(3,969,178)	0	(3,969,178)
Compra de acciones para tesorería		0	0	(448,977)	0	0	0	(448,977)	0	(448,977)
Compra de acciones en interés minoritario		42,202	0	0	(67,000)	0	(12,039)	0	(36,837)	(67,001)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	(4,687)	(4,687)	0	(4,687)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	42,202	0	(448,977)	(67,000)	0	(3,981,217)	(4,687)	(4,459,679)	(30,164)	(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	0	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	0	331,547,505
Total resultado integral del año:										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	16,133,656	0	16,133,656	0	16,133,656
Otros resultados integrales del año	0	0	0	0	22,247,365	0	0	22,247,365	0	22,247,365
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	22,247,365	16,133,656	0	38,381,021	0	38,381,021
Distribuciones a los accionistas										
Dividendos declarados	29	0	0	0	0	(6,350,387)	0	(6,350,387)	0	(6,350,387)
Compra de acciones para tesorería		0	0	(1,038,869)	0	0	0	(1,038,869)	0	(1,038,869)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	(8,794)	(8,794)	0	(8,794)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	(1,038,869)	0	0	(6,350,387)	(8,794)	(7,398,050)	0	(7,398,050)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	12,857,076	14,172,858	(5,969,984)	620,193	93,280,628	249,086,794	(1,517,089)	362,530,476	0	362,530,476

Las notas de la página 11 a la 59 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		16,133,656	15,916,290
Ajustes por:			
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	28	273,070	326,410
Depreciación y amortización	11, 12, 13	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 por derecho de uso	14	558,600	554,345
Costos financieros, netos		294,150	482,041
Gasto de interés por arrendamiento		67,831	80,501
Dividendos ganados		(6,691,936)	(5,265,719)
Gasto de impuesto sobre la renta	22	2,352,008	3,061,309
Ganancia en venta de mobiliario y equipo	13	(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)
		16,961,965	19,671,373
Cambios en:			
Cuentas por cobrar a clientes, alquileres y varias		(2,890,796)	(4,703,950)
Préstamos personales e hipotecas		(697,789)	(681,604)
Inventarios		14,536,358	17,324,302
Equipo para arrendamiento	12	(1,202,960)	(994,919)
Otros activos y franquicias		(1,185,407)	(1,792,413)
Cuentas por pagar		(156,368)	(3,428,407)
Gastos e intereses acumulados por pagar		163,027	242,403
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(2,092,582)	1,212,699
Flujos procedentes de actividades de operación		23,435,448	26,849,484
Impuesto sobre la renta pagado		(1,531,516)	(2,636,423)
Intereses pagados		(5,419,585)	(5,665,118)
Flujos netos provistos por las actividades de operación		16,484,347	18,547,943
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		2,381,456	1,480,587
Dividendos recibidos		6,691,936	5,265,719
Retiros al fondo de cesantía, neto de aportes		(322,429)	(180,477)
Aumento en depósitos a plazo fijo		(6,909,395)	(741,150)
Adquisición de propiedades de inversión	11	(6,889,095)	(2,488,802)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	13	(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 de 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		254,593	13,143
Pagos por adquisición de inversiones		(3,010,686)	(208,709)
Cambios en cuentas por cobrar con otras partes relacionadas		0	240,443
Flujos netos (usado en) provisto por las actividades de inversión		(7,909,810)	1,537,151
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Pagos de pasivos por arrendamientos		(1,928,031)	(1,189,811)
Producto de las obligaciones bancarias	16	28,964,586	31,165,946
Producto de pasivos por arrendamientos		990,490	1,647,990
Abonos a obligaciones bancarias	16	(31,946,298)	(47,512,631)
Producto de la emisión de bonos a largo plazo	17	5,129,000	16,400,000
Bonos redimidos	17	(7,978,939)	(6,197,418)
Compra de interés minoritario		0	(67,001)
Pagos de costos por emisión de bonos		(116,325)	(146,492)
Pago de impuesto complementario		(8,794)	(4,687)
Compra de acciones para tesorería	20	(1,038,869)	(448,977)
Dividendos pagados	29	(6,350,387)	(3,969,178)
Flujos netos usado en actividades de financiamiento		(14,283,567)	(10,322,259)
(Disminución) aumento neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(5,709,030)	9,762,835
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	13,456,142	19,165,172

Las notas de la página 11 a la 59 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 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. Los estados financieros consolidados comprenden a Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias (colectivamente llamadas el “Grupo”).

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

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 28 de marzo de 2025.

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 de Contabilidad NIIF 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 9 – 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 a la fecha de presentación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 8 – Costos de construcción en proceso
- 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 de Contabilidad NIIF, 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 11 – Propiedades de inversión.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(3) 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 declarados sobre el capital social
- 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 por segmentos
- 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 de contabilidad emitidas aún 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.

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

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.

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

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
Mobiliario y otros	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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(p) Información por segmentos

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; y
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

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

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

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.

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

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

Algunas cifras fueron modificadas en la presentación del estado consolidado de situación financiera reportados al 31 de diciembre de 2023, para efecto de comparabilidad con el año 2024. Este cambio en la presentación no tuvo ningún impacto en los resultados de las operaciones del Grupo.

(v) Normas de contabilidad emitidas aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

NIIF 18 Presentación y Revelación en los Estados Financieros

La NIIF 18 reemplazará la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y aplica a los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2027. Esta nueva norma introduce los siguientes nuevos requerimientos clave:

- Se requiere que las Compañías clasifiquen todos los ingresos y gastos en cinco categorías en el estado de resultados, llamadas las categorías de operación, inversión, financiamiento, operaciones discontinuadas e impuesto sobre la renta. Las Compañías también deben presentar un subtotal de utilidad o pérdida operativa recientemente definido. La utilidad o pérdida neta de las Compañías no cambiará.
- Las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MDG) se revelarán en una sola nota en los estados financieros.
- Se proporciona una guía mejorada sobre cómo agrupar la información en los estados financieros.

Además, todas las Compañías deben utilizar el subtotal de la utilidad o pérdida operativa como punto de inicio para el estado de flujos de efectivo al presentar los flujos de efectivo operativos según el método indirecto.

El Grupo todavía está en el proceso de evaluar el impacto de esta nueva norma, particularmente con respecto a la estructura del estado de resultados del Grupo, el estado de flujos de efectivo y las revelaciones adicionales requeridas para los MDG. El Grupo también está evaluando el impacto en la forma en que se agrupa la información en los estados financieros, incluso para los elementos actualmente designados como "otros".

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

Notas a los estados financieros consolidados

Otras Normas de Contabilidad

No se espera que las siguientes normas de contabilidad nuevas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidado del Grupo:

- Ausencia de convertibilidad (Modificaciones de la NIC 21)
- Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7)

(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:

	2024	2023
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
Préstamos por cobrar hipotecas	412,226	439,814
Préstamos 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 repuestos	3,022,873	2,927,645
Inventario de víveres, bebidas y suministros	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>
Total activos corrientes	<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	7,059,968
Terrenos por pagar	15,340,938	0
Otras cuentas por pagar	1,996,901	1,865,899
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:

	2024	2023
Activos no corrientes		
Préstamos por cobrar hipotecas	4,000,289	4,614,041
Préstamos por cobrar personales	12,831,577	11,548,026
Inversión en acciones	109,507,105	86,643,037
Inversiones en valores	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
Activos por derecho de uso	2,849,569	3,508,240
Otros activos	<u>6,970,528</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:

	2024	2023
<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. (ver nota 10)	<u>99,796,672</u>	<u>77,340,464</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A. (ver nota 16)	<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>Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave</u>		
	<u>2,223,076</u>	<u>2,139,491</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>6,457,432</u>	<u>5,087,674</u>

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:

	2024	2023
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>

(7) Depósitos a plazo fijo

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, los cuales se detallan a continuación:

Banco	Vencimiento	Tasa de interés	2024	2023
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	Febrero 2024 - Septiembre 2025 (2023: Marzo - Septiembre 2024)	6.25% (2023: 5.75% - 6.25%)	7,930,132	5,609,208
Banco Aliado, S. A.	Abril 2024 - Agosto 2025 (2023: Abril - Agosto 2024)	5.25% - 6.125% (2023: 6% - 6.125%)	5,913,913	5,576,722
Banco Metrobank, S. A.	Junio 2024 - Diciembre 2025 (2023: Junio - Diciembre 2024)	6% - 6.375% (2023: 5.25% - 6.25%)	5,927,862	6,273,238
Banesco, S. A.	Febrero 2024 - Noviembre 2025 (2023: Junio - Noviembre 2024)	5.75% - 6% (2023: 5.5% - 6.25%)	2,260,883	1,226,340
Banistmo, S.A.	Febrero 2024 - Abril 2025 (2023: Febrero 2024)	5.2% - 5.8% (2023: 5%)	5,123,463	967,507
Banco General, S. A.	Enero 2024 - Marzo 2025 (2023: Enero - Julio 2024)	5% - 5.125% (2023: 4.25% - 4.375%)	1,953,218	1,939,154
BAC International Bank, Inc.	(2023: Octubre - Octubre 2024)	6%	0	818,052
Multibank, S. A.	Diciembre 2024 - Diciembre 2025 (2023: Diciembre - Diciembre 2024)	6.10% (2023: 6%)	1,626,141	1,532,409
Banco Nacional de Panamá	Mayo 2024 - Noviembre 2025 (2023: Mayo-Octubre 2024)	4.25% (2023: 3.5%)	<u>3,435,054</u> <u>34,170,666</u>	<u>3,318,641</u> <u>27,261,271</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Costos de construcción en proceso

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

Proyectos	2024	2023
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	12,142
	41,413,602	54,237,201

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.2,675,137 para el año 2024 (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 2025.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(9) Unidades de vivienda terminadas

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

	2024	2023
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 (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.

(10) Inversiones en valores

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	2024	2023
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>
	<u>109,507,105</u>	<u>86,643,037</u>
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>	Incremento por <u>compra</u>	Revaluación por <u>valorización</u>	Revaluación por <u>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>	Incremento por <u>compra</u>	Revaluación por <u>valorización</u>	Revaluación por <u>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>

- (ii) Inversiones a valor razonable con cambios en resultados – VRCR:
 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>	Disminución por redención	Revaluación por cotización en bolsa	<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>	Disminución por redención	Revaluación por cotización en bolsa	<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

(iii) 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/.1,647,853 con vencimiento hasta el año 2028; y por la participación en calidad de inversionista en un Préstamo Sindicado en la República de Panamá a un valor de B/.503,750, con vencimiento en el año 2029.

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 Costo Amortizado</u>	<u>Calificación Local</u>	<u>Calificación Internacional</u>	<u>Total</u>
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+	<u>503,750</u>	<u>0</u>	<u>503,750</u>
	<u>503,750</u>	<u>1,647,853</u>	<u>2,151,603</u>

(11) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	2024				2023			
	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel</u>	<u>Galeras, locales comerciales y viviendas</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel</u>	<u>Galeras, locales comerciales y viviendas</u>	<u>Total</u>
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	<u>(1,685,280)</u>	<u>0</u>	<u>(173,263)</u>	<u>(1,858,543)</u>	<u>(7,386,734)</u>	<u>0</u>	<u>(225,558)</u>	<u>(7,612,292)</u>
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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(19,036)</u>	<u>(19,036)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(13,061)</u>	<u>(13,061)</u>
Al 31 de diciembre	<u>0</u>	<u>6,052,266</u>	<u>9,763,734</u>	<u>15,816,000</u>	<u>0</u>	<u>5,773,966</u>	<u>9,006,402</u>	<u>14,780,368</u>
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>

La reclasificación neta en propiedades de inversión en la categoría de terrenos por B/.1,685,280 (2023: B/.7,386,734) se compone de:

- Producto del giro normal del negocio; construcción de viviendas, se reclasifica el monto de B/.1,685,280 (2023: B/.7,386,734) de propiedades de inversión, al rubro de terrenos en inventarios que serán desarrollados para la venta de viviendas.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Durante el 2024, el Grupo realizo compras de terrenos con valor de B/.21,272,888, para futuros desarrollos inmobiliarios; de los cuales quedo pendiente de pago al cierre del año, la cantidad de B/.15,340,938.

Al 31 de diciembre de 2024 y 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, 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 en 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)

(12) 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	(1,075)	0
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	(28,942)	0
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>

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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

En el año 2024, se realizó la reclasificación de B/.1,075 de costo correspondiente al inventario de equipo. Además, se reclasificaron B/.28,942 de depreciación acumulada, distribuidos de la siguiente manera: B/.24,954 a inmuebles, mobiliario y equipo, neto, correspondiente a la depreciación acumulada del rubro de edificios, y B/.3,988 a otras reclasificaciones.

(13) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

Costo	Terrenos	Edificios	Equipo	Mobiliario y equipo de restaurante	Mobiliario y otros	Total
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	0	(1,057)	(4,870)	0	(4,784)	(10,711)
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	0	0	(9,007,910)	(17,429)	16,360	(9,008,979)
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	0	0	0	(8,901)	(3,008)	(11,909)
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 2023	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)
Reclasificación	0	24,954	(8,984,046)	(149)	(587)	(8,959,828)
Al 31 de diciembre de 2024	<u>0</u>	<u>21,195,457</u>	<u>21,199,292</u>	<u>10,763,754</u>	<u>7,316,815</u>	<u>60,475,318</u>
Valor neto en libros						
Al 31 de diciembre de 2023	<u>8,739,819</u>	<u>17,945,191</u>	<u>2,014,560</u>	<u>1,397,189</u>	<u>1,538,703</u>	<u>31,635,462</u>
Al 31 de diciembre de 2024	<u>8,739,819</u>	<u>16,616,823</u>	<u>1,578,490</u>	<u>1,392,318</u>	<u>1,458,071</u>	<u>29,785,521</u>

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(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
Adelanto para compra inmueble (b)	1,895,827	0
Fondo de cesantía (Nota 20)	<u>3,240,949</u>	<u>2,918,520</u>
	<u>9,291,320</u>	<u>6,606,142</u>

- (a) Durante el año 2024, el Grupo compró créditos fiscales para ser aplicados en los impuestos estimados a pagar por B/.828,458 (2023: B/.1,528,690) utilizado durante el año para el pago del impuesto de transferencias de bienes muebles y servicios (2023: B/.681,172, remanente fue utilizado en el periodo 2024 B/.847,518).
- (b) El Grupo realizó un adelanto para la compra de un terreno en Amador para un proyecto de viviendas de alquiler, el cual se espera finalizar durante el primer semestre del 2025.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(16) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	<u>Vencimiento en un año</u>	<u>2024 Vencimiento en más de un año</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento en un año</u>	<u>2023 Vencimiento en más de un año</u>	<u>Total</u>
Préstamos comerciales						
Banco Nacional de Panamá	1,046,712	5,734,406	6,781,118	946,712	6,781,118	7,727,830
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.	7,300,000	0	7,300,000	7,300,000	0	7,300,000
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 hasta por B/.172,850,000 (2023: B/.123,000,000) para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento de equipo para arrendamiento y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pagos de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimientos en el año 2028 hasta 2033 (2023: 2024 hasta 2033) e intereses anuales que fluctúan entre el 5% hasta 5.25%+FECI (2023: 5% hasta 5.25%+FECI).

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% (2023: 5.75% hasta 6.5%).

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

	<u>Préstamos y valores comerciales</u>	<u>Bonos por pagar</u>	<u>Pasivos por arrendamientos</u>
Saldo al 1 de enero de 2024	29,162,830	62,719,382	6,477,778
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(1,835,137)
Abonos a obligaciones bancarias	(31,946,298)	0	0
Producto de obligaciones bancarias	28,964,586	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	5,129,000	0
Bonos redimidos	0	(7,978,939)	0
Otros cambios:			
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	990,490
Otros cargos	0	0	(92,894)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>26,181,118</u>	<u>59,869,443</u>	<u>5,540,237</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

	Préstamos y valores comerciales	Bonos por por pagar	Pasivos por arrendamientos
Saldo al 1 de enero de 2023	45,509,515	52,516,800	6,166,021
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(1,189,811)
Abonos a obligaciones bancarias	(47,512,631)	0	0
Producto de obligaciones bancarias	31,165,946	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	16,400,000	0
Bonos redimidos	0	(6,197,418)	0
Otros cambios:			
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	1,647,990
Otros cargos	0	0	(146,422)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>29,162,830</u>	<u>62,719,382</u>	<u>6,477,778</u>

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

(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>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>Diciembre 31, 2024</u>	<u>Diciembre 31, 2023</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el 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 trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	20,000,000	17,291,078	18,836,791
<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 hasta dos años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u> <u>77,000,000</u>	<u>8,396,794</u> <u>59,869,443</u>	<u>10,428,877</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>

Durante el año 2024, la emisión de bonos fue por el monto de B/.5,129,000 (2023: B/.16,400,000) y la redención de bonos por el monto de B/.7,978,939 (2023: B/.6,197,418).

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Emisión 2012

- (a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000).
- (b) El valor nominal de esta emisión representaba 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios según lo 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no cubierto por los demás bienes dados en fideicomiso consistentes en dinero.
- (f) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.
- (g) Contempla abonos a capital para el año 2025 por la suma de B/.3,021,572 (2024: B/.3,339,918).

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 refinaciendo con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (d) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (e) Contempla abonos a capital para el año 2025 por la suma de B/.2,249,999 (2024: B/.1,259,999).

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

Notas a los estados financieros consolidados

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.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2025 de B/.1,712,494 (2024: B/.1,674,530).

(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>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(19) Pasivos por arrendamientos

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

	<u>Pasivo por Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones “Leasing”</u>	<u>Total 2024</u>	<u>Pasivo por Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones “Leasing”</u>	<u>Total 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
Ajustes al canon	0	0	0	(146,422)	0	(146,422)
Cancelaciones	<u>(92,894)</u>	<u>0</u>	<u>(92,894)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<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: entre 5.75 y 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>
	3,652,160	3,125,331
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>

(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	<u>982,357</u>	<u>974,165</u>
	<u>17,841,410</u>	<u>18,486,450</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

Mediante Acta del 27 de marzo de 2023, Grupo UNESA adquirió acciones de interés minoritario correspondiente al 0.1% restante de la sociedad Caribbean Franchise Development Corp. por B/.42,202.

Durante el año 2024, se realizó recompra de 37,444 acciones por un monto de B/.1,038,869, occasionando una disminución en las acciones en circulación 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 (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	7,929,139
Depreciación (notas 11 y 13)	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	961,648
	<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 (4.67%), o método de Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR).

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 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 Constructora San Lorenzo, S. A., solicitará a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 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 tendrá que pagar el impuesto sobre la renta conforme al cálculo de CAIR.

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

Notas a los estados financieros consolidados

La conciliación numérica entre el gasto del impuesto sobre la renta y el resultado de multiplicar la utilidad antes de impuesto sobre la renta por la tasa impositiva aplicable se detalla a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>		
	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>18,485,664</u>		<u>18,977,599</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	4,621,416	25%	4,744,400
Incentivos fiscales, neto	(1%)	(189,737)	(1%)	(163,876)
Ingresos no gravables	(12%)	(2,268,348)	(9%)	(1,686,577)
Ganancia de capital	(3%)	(609,820)	(3%)	(615,777)
Arrastre de pérdidas	2%	398,072	2%	301,854
Otros ajustes, neto	0%	(9,187)	0%	(5,982)
Gastos no deducibles y otros	2%	409,612	2%	487,267
Total del impuesto sobre la renta	<u>13%</u>	<u>2,352,008</u>	<u>16%</u>	<u>3,061,309</u>

Precios de transferencia

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

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2024 y 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).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(23) Información por segmentos

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

	Segmentos sobre los que debe informarse												Total 2024	Total 2023
	Viviendas		Restaurantes		Hoteles		Locales Comerciales		Financiera		Otras Operaciones			
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ventas de bienes y servicios	76,113,680	100,636,144	16,645,732	15,369,000	5,700,875	5,849,217	0	0	0	0	3,660,958	4,237,265	102,121,245	126,091,626
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	4,273,429	4,449,667	0	0	0	0	4,273,429	4,449,667
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	2,628,800	2,490,552	0	0	2,628,800	2,490,552
Total ingresos	76,113,680	100,636,144	16,645,732	15,369,000	5,700,875	5,849,217	4,273,429	4,449,667	2,628,800	2,490,552	3,660,958	4,237,265	109,023,474	133,031,845
Costo de las ventas	55,985,548	78,257,366	13,957,760	12,861,013	1,640,220	1,678,815	0	0	0	0	3,333,353	3,582,578	74,916,881	96,379,772
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	1,890,073	1,940,922	0	0	0	0	1,890,073	1,940,922
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	1,178,234	1,169,964	0	0	1,178,234	1,169,964
Total costos	55,985,548	78,257,366	13,957,760	12,861,013	1,640,220	1,678,815	1,890,073	1,940,922	1,178,234	1,169,964	3,333,353	3,582,578	77,985,188	99,490,658
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	20,128,132	22,378,778	2,687,972	2,507,987	4,060,655	4,170,402	2,383,356	2,508,745	1,450,566	1,320,588	327,605	654,687	31,038,286	33,541,187
% de costo sobre ventas	74%	78%	84%	84%	29%	29%	44%	44%	45%	47%	91%	85%	72%	75%
Otros ingresos (egresos) operacionales:														
Otros ingresos operacionales	1,786,198	1,403,224	617,850	469,425	(28,403)	94,197	59,635	62,708	64,713	271,590	(3,463)	(7,104)	2,496,530	2,294,040
Total de otros ingresos	1,786,198	1,403,224	617,850	469,425	(28,403)	94,197	59,635	62,708	64,713	271,590	(3,463)	(7,104)	2,496,530	2,294,040
Gastos de vtas., generales y admivos.	10,236,995	10,329,801	1,927,124	1,711,131	4,097,801	3,903,483	421,935	470,376	647,203	570,586	132,320	138,438	17,463,378	17,123,815
Distribución de gastos corporativos	3,403,455	3,386,579	325,891	324,275	203,516	202,506	240,760	239,567	260,269	258,979	0	0	4,433,891	4,411,906
	13,640,450	13,716,380	2,253,015	2,035,406	4,301,317	4,105,989	662,695	709,943	907,472	829,565	132,320	138,438	21,897,269	21,535,721
Resultados de las actividades de operación	8,273,880	10,065,622	1,052,807	942,006	(269,065)	158,610	1,780,296	1,861,510	607,807	762,613	191,822	509,145	11,637,547	14,299,506
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	1,094,374	560,110	231,721	170,875	0	0	421,294	310,017	376,658	294,108	257,409	145,477	2,381,456	1,480,587
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(794,500)	(592,809)	(65,048)	(78,659)	(1,120,971)	(1,128,657)	(105,300)	(162,503)	(1,487)	0	0	0	(2,087,306)	(1,962,628)
Amortización de costos de emisión de bonos	(137,969)	(105,585)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(137,969)	(105,585)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	15,391	1,844	6,676,545	5,263,875	6,691,936	5,265,719
Total de otros costos financieros, neto	161,905	(138,284)	166,673	92,216	(1,120,971)	(1,128,657)	315,994	147,514	390,562	295,952	6,933,954	5,409,352	6,848,117	4,678,093
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	8,435,785	9,927,338	1,219,480	1,034,222	(1,390,036)	(970,047)	2,096,290	2,009,024	998,369	1,058,565	7,125,776	5,918,497	18,485,664	18,977,599
Corriente	1,889,105	2,409,320	158,708	229,688	72,325	66,126	132,992	200,995	47,402	68,000	51,476	87,180	2,352,008	3,061,309
Impuesto sobre la renta	1,889,105	2,409,320	158,708	229,688	72,325	66,126	132,992	200,995	47,402	68,000	51,476	87,180	2,352,008	3,061,309
Utilidad (pérdida) neta	6,546,680	7,518,018	1,060,772	804,534	(1,462,361)	(1,036,173)	1,963,298	1,808,029	950,967	990,565	7,074,300	5,831,317	16,133,656	15,916,290
Total activos	253,943,151	244,864,071	20,129,522	20,272,129	22,189,769	22,394,104	46,075,316	42,223,591	27,214,546	26,385,242	116,764,533	92,865,022	486,316,837	449,004,159
Total pasivos	94,553,476	84,025,102	4,397,282	5,049,502	20,418,322	22,604,214	1,900,045	2,425,678	1,604,653	1,571,843	912,583	1,780,315	123,786,361	117,456,654

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(24) Ingresos de actividades ordinarias

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Venta de viviendas	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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo no mantenía compromisos por cartas de crédito abiertas y no utilizadas.

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

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

(26) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(27) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

	Valor en Libros <u>Total</u>	2024			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Depósitos a plazo fijo, incluyendo equivalentes de efectivo	34,170,666	0	34,085,510	0	34,085,510
Activos financieros medidos al valor razonable					
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	109,426,907	0	103,388,672	6,038,235	109,426,907
Inversiones a valor a razonable con cambios en resultados	<u>80,198</u> <u>143,677,771</u>	<u>0</u> <u>0</u>	<u>32,395</u> <u>137,506,577</u>	<u>47,803</u> <u>6,086,038</u>	<u>80,198</u> <u>143,592,615</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>86,050,561</u>	<u>0</u>	<u>89,733,081</u>	<u>5,899,363</u>	<u>95,632,444</u>
	Valor en Libros <u>Total</u>	2023			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Depósitos a plazo fijo, incluyendo equivalentes de efectivo	27,261,271	0	27,149,692	0	27,149,692
Activos financieros medidos al valor razonable					
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	86,498,244	0	80,431,120	6,067,124	86,498,244
Inversiones a valor a razonable con cambios en resultados	<u>144,793</u> <u>113,904,308</u>	<u>0</u> <u>0</u>	<u>84,131</u> <u>107,664,943</u>	<u>60,662</u> <u>6,127,786</u>	<u>144,793</u> <u>113,792,729</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>91,882,212</u>	<u>0</u>	<u>84,608,715</u>	<u>7,706,632</u>	<u>92,315,347</u>

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se mantienen acciones por la suma de B/.4,880,862 a su costo como una aproximación de valor razonable.

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

(28) Gestión de riesgos financieros

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

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

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

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

	<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>
Alquileres	26,320,662	26,988,919
Varias	598,962	370,046
	<u>5,194,559</u>	<u>1,497,321</u>
	<u>32,114,183</u>	<u>28,856,286</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>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. Además, los saldos de préstamos por cobrar personales y hipotecarios se registran como activos en el balance general, reflejando la cantidad pendiente de pago por parte de los deudores.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Vigentes	22,983,189	24,671,666
Vencidas a 30 días	2,150,050	1,041,360
Vencidas a 60 días	215,958	206,032
Vencidas a más de 90 días	<u>971,465</u>	<u>1,069,861</u>
	<u>26,320,662</u>	<u>26,988,919</u>
Alquileres	598,962	370,046
Varias	5,194,559	1,497,321
Menos pérdida crediticia esperada	<u>(1,726,314)</u>	<u>(1,783,932)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>30,387,869</u>	<u>27,072,354</u>

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	<u>(314,700)</u>	<u>(361,705)</u>
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.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2024</u>		
			<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	26,181,118	28,928,792	7,169,341	14,015,958	7,743,493
Bonos por pagar, saldo bruto	59,869,443	80,126,915	5,921,061	4,465,792	69,740,062
Pasivos por arrendamientos	5,540,237	5,973,372	893,615	774,626	4,305,131
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>31,773,032</u>	<u>31,773,032</u>	<u>12,076,178</u>	<u>19,696,854</u>	<u>0</u>
	<u>123,363,830</u>	<u>146,802,111</u>	<u>26,060,195</u>	<u>38,953,230</u>	<u>81,788,686</u>
	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2023</u>		
			<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	29,162,830	32,677,869	19,057,051	4,194,136	9,426,682
Bonos por pagar, saldo bruto	62,719,382	88,956,612	3,452,150	3,452,150	82,052,312
Pasivos por arrendamientos	6,477,778	6,900,218	807,768	797,511	5,294,939
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>18,454,920</u>	<u>18,454,920</u>	<u>11,316,809</u>	<u>7,138,111</u>	<u>0</u>
	<u>116,814,910</u>	<u>146,989,619</u>	<u>34,633,778</u>	<u>15,581,908</u>	<u>96,773,933</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Los flujos de salida revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales relacionados con los pasivos financieros no derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se liquidan antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujos de efectivo para las obligaciones que se liquidan en efectivo.

(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 el 31 de diciembre:		
B/.1.16 por cada acción (2023: B/.0.72)	<u>6,350,387</u>	<u>3,969,178</u>

(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	<u>5,467,204</u>	<u>5,504,648</u>
Utilidad básica por acción	<u>2.95</u>	<u>2.89</u>

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

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

Activos	Total	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	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.	Alquileres Sucasa, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Efectivo y equivalentes de efectivo	13,456,142	0	13,456,142	469,540	10,415,174	165,927	0	440,996	147,509	0	153,928	54,783	71,639	22,686	45,506	817,874	650,580	
Depósito a plazo fijo	34,170,666	0	34,170,666	34,170,666	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cuentas por cobrar:																		
Clientes	7,349,132	0	7,349,132	0	5,062,097	0	0	124,400	956,488	0	0	0	0	0	237	1,107,083	98,827	
Hipotecas	4,412,515	0	4,412,515	0	0	0	0	0	0	0	4,412,515	0	0	0	0	0	0	
Préstamos personales	14,559,015	0	14,559,015	0	0	0	0	0	0	0	14,559,015	0	0	0	0	0	0	
Compañías afiliadas	0	(104,714,773)	104,714,773	41,908,202	28,697,963	28,739,488	1,299,584	106	727,996	52,328	153,732	90,442	6,494	5,221	122,421	251,256	2,659,540	
Alquileres	598,962	0	598,962	0	428,989	46,837	0	0	0	0	0	0	113,916	9,220	0	0	0	
Varias	5,194,559	(5,504,575)	10,699,134	6,488,888	2,913,103	1,356	14,245	5,273	0	44	93,130	0	0	0	14,637	1,168,458		
	32,114,183	(110,219,348)	142,333,531	48,397,090	37,102,152	28,787,681	1,313,829	129,779	1,684,484	52,372	19,218,392	90,442	120,410	14,441	122,658	1,372,976	3,926,825	
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,726,314)	0	(1,726,314)	0	(23,217)	(54,333)	0	(19,253)	0	0	(1,309,510)	0	0	(115,436)	0	0	(193,184)	(11,381)
Cuentas por cobrar, neto	30,387,869	(110,219,348)	140,607,217	48,397,090	37,078,935	28,733,348	1,313,829	110,526	1,684,484	52,372	17,908,882	90,442	4,974	14,441	122,658	1,179,792	3,915,444	
Inventarios:																		
Unidades de viviendas terminadas	36,284,245	0	36,284,245	0	36,284,245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Costos de construcciones en proceso	41,413,602	0	41,413,602	0	41,146,365	142,953	0	0	124,284	0	0	0	0	0	0	0	0	
Terrenos	5,870,891	0	5,870,891	0	5,870,891	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Materiales, equipos y repuestos	3,022,873	0	3,022,873	0	667,724	0	0	77,778	0	0	0	0	0	0	0	2,277,371	0	
Víveres, bebidas y suministros	259,597	0	259,597	0	27,017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	232,580	
Otros	293,254	0	293,254	0	129,095	0	0	0	0	0	22,085	0	0	0	0	0	142,074	
Total de inventarios	87,144,462	0	87,144,462	0	84,125,337	142,953	0	77,778	124,284	0	0	22,085	0	0	0	2,277,371	374,654	
Inversiones en bonos, acciones e instrumentos de deuda, neto	109,507,105	(5,919,737)	115,426,842	115,311,727	47,803	0	0	0	0	0	67,312	0	0	0	0	0	0	
Inversiones en instrumento de deuda	2,151,603	0	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	0	164,922,370	0	129,066,709	6,842,677	0	0	0	0	566,201	0	26,094,199	1,851,085	0	501,499	0	
Equipos en arrendamiento, neto	2,080,879	0	2,080,879	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,080,879	0	
Inmuebles, mobiliarios y equipo, neto	29,785,521	0	29,785,521	0	14,601,217	218,119	0	410,572	0	0	209,383	17,999	7,002	1,351	969	1,814,648	12,504,261	
Activos por derecho de uso	3,418,900	0	3,418,900	0	1,630,781	0	0	0	0	0	174,937	0	0	0	0	0	1,613,182	
Otros activos	9,291,320	0	9,291,320	457,126	3,052,852	142,376	1,980	266,326	185,304	74,630	329,589	72,769	136,368	1,902,708	23,835	435,203	2,210,254	
Total de activos	486,316,837	0	602,455,922	200,957,752	280,018,808	36,245,400	1,315,809	1,306,198	2,141,581	127,002	19,410,232	258,078	26,314,182	3,792,271	192,968	9,107,266	21,268,375	

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera, continuación

Pasivos	Total	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional	Sociedad	Inmobiliaria	Subsidiarias	Constructora	Distribuidores	Constructora	Inversiones	Desarrollo	Proyectos	Caribbean	Caribbean		
					S. A.	Urbanizadora	Sucasa,	No	San Lorenzo	Consolidados	Corona,	Sucasa,	Tierra Adentro	Inmobiliarios	Alquileres	Supply	Franchise	
					S. A.	y Subsidiarias	S. A.	Operativas	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	S. A.	Coamco	Corp.	
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	26,181,118	0	26,181,118	0	26,181,118	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Terrenos por pagar	15,340,938	0	15,340,938	0	15,340,938	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cuentas por pagar:																		
Proveedores	6,772,598	0	6,772,598	0	4,658,512	171,306	0	348,000	295,348	0	9,568	4,721	19,356	1,994	855	500,717	762,221	
Compañías afiliadas	0	(104,726,700)	104,726,700	29,778,462	4,134,023	280,742	181,750	838,447	377,076	14,389	14,759,529	266,137	25,669,791	3,797,374	355,717	9,221,357	15,051,906	
Otras	1,996,901	0	1,996,901	30,285	605,212	49,123	0	0	657	1,717	958,499	30,622	12,266	21,562	586	8,279	278,093	
Total de cuentas por pagar	8,769,499	(104,726,700)	113,496,199	29,808,747	9,397,747	501,171	181,750	1,186,447	673,081	16,106	15,727,596	301,480	25,701,413	3,820,930	357,158	9,730,353	16,092,220	
Gastos acumulados por pagar	3,629,606	0	3,629,606	0	1,842,003	49,097	0	195,764	87,031	115,638	258,984	27,866	14,942	0	6,140	341,292	690,849	
Dividendos por pagar	0	(5,492,649)	5,492,649	0	298,011	779,936	0	66,134	94,123	87	2,035,930	0	167,346	0	0	51,231	1,999,851	
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	310,856	0	310,856	0	293,295	0	0	0	0	0	0	0	0	1,316	0	0	16,245	0
Depósitos recibidos de clientes	3,634,605	0	3,634,605	0	2,606,658	194,820	0	0	608,997	0	486	0	0	0	0	0	149,664	73,980
Pasivos por arrendamientos	5,540,237	0	5,540,237	0	2,368,409	0	0	0	0	0	0	267,671	0	0	0	0	1,182,939	1,721,218
Impuesto sobre la renta por pagar	87,528	0	87,528	0	85,957	0	0	0	0	0	0	1,486	0	85	0	0	0	0
Otros pasivos	220,902	0	220,902	0	111,353	0	0	104	0	0	109,445	0	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar:																		
Valores emitidos	59,869,443	0	59,869,443	0	59,869,443	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prima neta de costos de emisión	201,629	0	201,629	0	201,629	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar, neto	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 pasivos	123,786,361	(110,219,349)	234,005,710	29,808,747	118,596,561	1,525,024	181,750	1,448,449	1,463,232	131,831	18,400,112	330,832	25,885,017	3,821,015	363,298	11,471,724	20,578,118	
Patrimonio																		
Acciones comunes tipo "A"	12,857,076	(5,179,768)	18,036,844	12,471,045	911,818	10,100	181,956	10,000	50,000	10,000	933,856	1,200,000	0	0	65,000	0	2,193,069	
Acciones comunes tipo "B"	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones en tesorería, al costo	(5,969,984)	0	(5,969,984)	(5,969,984)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades capitalizadas por subsidiaria	620,193	620,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva de valor razonable	93,280,628	0	93,280,628	93,247,512	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	249,086,794	(1,404,174)	250,490,968	57,237,199	161,636,134	34,863,752	952,103	(150,133)	628,393	(14,608)	59,761	(1,271,989)	429,915	(28,700)	(235,330)	(2,275,906)	(1,339,623)	
Impuesto complementario	(1,517,089)	0	(1,517,089)	0	(1,091,317)	(153,476)	0	(2,118)	(44)	(221)	(16,613)	(765)	(750)	(44)	0	(88,552)	(163,189)	
Total de patrimonio	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)	(2,364,458)	690,257	
Total de pasivos y patrimonio	486,316,837	(116,139,085)	602,455,922	200,957,752	280,018,808	36,245,400	1,315,809	1,306,198	2,141,581	127,002	19,410,232	258,078	26,314,182	3,792,271	192,968	9,107,266	21,268,375	

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

Anexo de consolidación - información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Desarrollo Tierra Adentro S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S. A.	Alquileres Sucasa, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Ventas de bienes y servicios	102,121,245	(5,912,682)	108,033,927	0	73,547,374	0	0	4,903,710	4,506,960	1,048,739	0	516,700	0	0	168,089	5,205,272	18,137,083
Ingresos por alquiler	4,273,429	0	4,273,429	0	403,360	1,353,448	0	0	0	0	1,488	0	2,430,618	73,185	0	11,330	0
Ingresos por intermediación financiera	2,628,800	0	2,628,800	0	0	0	0	0	0	0	2,628,800	0	0	0	0	0	0
Total ingresos	109,023,474	(5,912,682)	114,936,156	0	73,950,734	1,353,448	0	4,903,710	4,506,960	1,048,739	2,630,288	516,700	2,430,618	73,185	168,089	5,216,602	18,137,083
Costo de las ventas	74,916,881	(6,040,838)	80,957,719	0	52,794,096	0	0	4,665,747	4,221,237	1,048,739	0	335,719	0	0	148,876	3,472,555	14,270,750
Costos de alquiler	1,890,073	0	1,890,073	0	0	541,729	0	0	0	0	0	0	1,312,403	35,941	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	1,178,234	0	1,178,234	0	0	0	0	0	0	0	1,178,234	0	0	0	0	0	0
Total costos	77,985,188	(6,040,838)	84,026,026	0	52,794,096	541,729	0	4,665,747	4,221,237	1,048,739	1,178,234	335,719	1,312,403	35,941	148,876	3,472,555	14,270,750
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	31,038,286	128,156	30,910,130	0	21,156,638	811,719	0	237,963	285,723	0	1,452,054	180,981	1,118,215	37,244	19,213	1,744,047	3,866,333
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																	
Ingresos de compañías afiliadas	0	(1,642,346)	1,642,346	0	1,642,346	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos operacionales	2,496,530	0	2,496,530	1,909	1,196,337	568,751	0	11,495	20,000	5,286	65,913	1,830	8,367	(2,530)	(5,372)	4,121	620,423
Total de otros ingresos	2,496,530	(1,642,346)	4,138,876	1,909	2,838,683	568,751	0	11,495	20,000	5,286	65,913	1,830	8,367	(2,530)	(5,372)	4,121	620,423
Gastos de ventas, generales y administrativos	21,624,199	(96,964)	21,721,163	553,770	15,411,591	76,662	0	191,325	0	0	1,022,687	144,819	174,568	16,485	81,399	1,613,462	2,434,395
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	273,070	0	273,070	0	4,608	0	0	13,684	0	0	120,000	0	100,167	0	0	32,756	1,855
Egresos de compañías afiliadas	0	(1,453,975)	1,453,975	0	113,808	0	0	0	100,000	0	250,000	0	350,000	0	0	53,346	586,821
Resultados de las actividades de operación	11,637,547	36,749	11,600,798	(551,861)	8,465,314	1,303,808	0	44,449	205,723	5,286	125,280	37,992	501,847	18,229	(67,558)	48,604	1,463,685
Costos financieros, neto:																	
Intereses ganados sobre instrumentos de deuda	82,198	0	82,198	82,198	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses sobre depósitos a plazo fijo	2,299,258	0	2,299,258	1,960,367	335,027	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,864	0
Intereses sobre financiamientos bancarios	(923,045)	0	(923,045)	0	(724,747)	0	0	0	0	0	(5,771)	0	0	0	0	(178,843)	(13,684)
Intereses sobre bonos	(1,164,261)	0	(1,164,261)	0	(974,028)	0	0	0	0	0	0	0	(58,114)	(47,186)	0	(33,569)	(51,364)
Amortización de costos de emisión de bonos	(137,969)	0	(137,969)	0	(137,969)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos ganados	6,691,936	(4,889,017)	11,580,953	11,565,562	0	0	0	0	0	0	15,391	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	6,848,117	(4,889,017)	11,737,134	13,608,127	(1,501,717)	0	0	0	0	0	9,620	0	(58,114)	(47,186)	0	(208,548)	(65,048)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	18,485,664	(4,852,268)	23,337,932	13,056,266	6,963,597	1,303,808	0	44,449	205,723	5,286	134,900	37,992	443,733	(28,957)	(67,558)	(159,944)	1,398,637
Impuesto sobre la renta	2,352,008	0	2,352,008	0	1,899,426	7,181	0	0	51,476	77	47,402	5,944	125,811	0	0	1,531	213,160
Utilidad (pérdida) neta	16,133,656	(4,852,268)	20,985,924	13,056,266	5,064,171	1,296,627	0	44,449	154,247	5,209	87,498	32,048	317,922	(28,957)	(67,558)	(161,475)	1,185,477

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S.A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S.A.	Distribuidores Consolidados S.A.	Constructora Corona, S.A.	Inversiones Sucasa, S.A.	Desarrollo Tierra Adentro S.A.	Proyectos Inmobiliarios Corona, S.A.	Alquileres Sucasa S.A.	Caribbean Supply Management, S.A.	Delta Restaurant Franchise S.A.	Equipos Coamco, S.A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Contribuciones y distribuciones a los accionistas																		
Acciones comunes Tipo A:																		
Saldo al inicio y final del año	12,857,076	(5,098,050)	17,955,126	12,471,045	840,100	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	1,200,000	0	0	65,000	10,000	0	2,183,069
Emisión de acciones de Constructora San Lorenzo, S.A.	0	(10,000)	10,000	0	0	0	0	10,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fusión de Delta Restaurant Franchise, S.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(10,000)	0	10,000
Saldo al final del año	<u>12,857,076</u>	<u>(5,108,050)</u>	<u>17,955,126</u>	<u>12,471,045</u>	<u>840,100</u>	<u>10,100</u>	<u>181,956</u>	<u>10,000</u>	<u>50,000</u>	<u>10,000</u>	<u>933,856</u>	<u>1,200,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>65,000</u>	<u>10,000</u>	<u>0</u>	<u>2,193,069</u>
Acciones comunes Tipo B:																		
Saldo al inicio y final del año	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital adicional pagado:																		
Saldo al inicio y final del año	0	(71,718)	71,718	0	71,718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones en tesorería:																		
Saldo al inicio	(4,931,115)	0	(4,931,115)	(4,931,115)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra de acciones	(1,038,869)	0	(1,038,869)	(1,038,869)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	<u>(5,969,984)</u>	<u>0</u>	<u>(5,969,984)</u>	<u>(5,969,984)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidades capitalizadas por subsidiarias :																		
Saldo al inicio y final del año	620,193	620,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones:																		
Saldo al inicio y final del año	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones:																		
Saldo al inicio	71,033,263	0	71,033,263	71,000,147	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0
Valuación de inversiones en acciones	22,247,365	0	22,247,365	22,247,365	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	<u>93,280,628</u>	<u>0</u>	<u>93,280,628</u>	<u>93,247,512</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>33,116</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)																		
Saldo al 1 de enero de 2024	239,303,525	(1,440,923)	240,744,448	50,749,298	160,038,982	29,719,180	952,103	(194,582)	578,726	(19,817)	57,508	(1,304,037)	247,933	257	(167,772)	(354,203)	(2,867,802)	3,308,674
Utilidad (pérdida) neta	16,133,656	(4,852,268)	20,985,924	13,056,266	5,064,171	1,296,627	0	44,449	154,247	5,209	87,498	32,048	317,922	(28,957)	(67,558)	(161,475)	0	1,185,477
Total de las utilidades integrales del período	<u>255,437,181</u>	<u>(6,293,191)</u>	<u>261,730,372</u>	<u>63,805,564</u>	<u>165,103,153</u>	<u>31,015,807</u>	<u>952,103</u>	<u>(150,133)</u>	<u>732,973</u>	<u>(14,608)</u>	<u>145,006</u>	<u>(1,271,989)</u>	<u>565,855</u>	<u>(28,700)</u>	<u>(235,330)</u>	<u>(354,203)</u>	<u>(3,029,277)</u>	<u>4,494,151</u>
Dividendos declarados	(6,350,387)	4,889,017	(11,239,404)	(6,568,365)	(4,000,000)	(73,554)	0	0	(104,580)	0	(85,245)	0	(135,940)	0	0	0	0	(271,720)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	<u>249,086,794</u>	<u>(1,404,174)</u>	<u>250,490,968</u>	<u>57,237,199</u>	<u>161,103,153</u>	<u>30,942,253</u>	<u>952,103</u>	<u>(150,133)</u>	<u>628,393</u>	<u>(14,608)</u>	<u>59,761</u>	<u>(1,271,989)</u>	<u>429,915</u>	<u>(28,700)</u>	<u>(235,330)</u>	<u>(354,203)</u>	<u>(3,029,277)</u>	<u>4,222,431</u>
Escisión en la inversión:																		
Saldo al inicio	0	0	0	0	532,981	3,921,499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	753,371	(5,207,851)
Fusión durante el 2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	354,203	0	(354,203)
Saldo al final del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>532,981</u>	<u>3,921,499</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>354,203</u>	<u>753,371</u>	<u>(5,562,054)</u>
Impuesto complementario																		
Saldo al inicio	(1,508,295)	0	(1,508,295)	0	(1,089,880)	(153,476)	0	(1,262)	(44)	(212)	(16,473)	0	(750)	0	0	0	(83,009)	(163,189)
Aumento	(8,794)	0	(8,794)	0	(1,437)	0	0	(856)	0	(9)	(140)	(765)	0	0	0	0	(5,543)	0
Saldo al final del año	<u>(1,517,089)</u>	<u>0</u>	<u>(1,517,089)</u>	<u>0</u>	<u>(1,091,317)</u>	<u>(153,476)</u>	<u>0</u>	<u>(2,118)</u>	<u>(44)</u>	<u>(221)</u>	<u>(16,613)</u>	<u>(765)</u>	<u>(750)</u>	<u>(44)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(88,552)</u>	<u>(163,189)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>362,530,476</u>	<u>(5,919,736)</u>	<u>368,450,212</u>	<u>171,149,005</u>	<u>161,422,247</u>	<u>34,720,376</u>	<u>1,134,059</u>	<u>(142,251)</u>	<u>678,349</u>	<u>(4,829)</u>	<u>1,010,120</u>	<u>(72,754)</u>	<u>429,165</u>	<u>(28,744)</u>	<u>(170,330)</u>	<u>0</u>	<u>(2,364,458)</u>	<u>690,257</u>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.