

## INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de marzo de 2025

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

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

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

**CONTACTO DEL EMISOR:** Lic. Víctor Espinosa

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

**DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:** [vespinos@unesa.com](mailto:vespinos@unesa.com)

**WEB SITE:** [www.unesa.com](http://www.unesa.com)

### I PARTE

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

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

## ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. LIQUIDEZ

A 31 de marzo de 2025 la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 2.64 (Activos Corrientes/ Pasivos Corrientes), superior al 2.46 que teníamos al 31 de diciembre de 2024. El índice de liquidez se mantuvo estable y muy positivo, reflejando la amplia capacidad de la empresa para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

Nuestros Activos Corrientes se afectan principalmente por el Efectivo, los Depósitos a Plazo Fijo, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo y los Depósitos a Plazo Fijo sumaron B/.43,101,011, reflejando una disminución de B/.4,525,797 (-9.50%) al compararlo con el cierre del trimestre anterior.

Los valores de las unidades terminadas y construcciones en proceso al 31 de marzo de 2025 era de B/.76,087,435, comparado con el del 31 de diciembre de 2024 que ascendía a B/.77,697,847, lo cual representó una disminución de B/.1,610,412 (-2.07%). Esta disminución se debe a el ritmo de entregas durante este trimestre.

Al 31 de marzo de 2025 las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas sumaban B/.3,502,813, reflejando una disminución de B/.3,846,319 (-52.34%) en comparación con el trimestre anterior. Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total de los Pasivos Corrientes al 31 de marzo de 2025 era de B/.53,589,455, lo cual representó una disminución de B/.7,777,558 (-12.67%) comparado al del 31 de diciembre de 2024, principalmente a la reducción de la deuda a corto plazo así como en otras cuentas por pagar.

Al 31 de marzo de 2025 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.17,346,712, representando una disminución B/.3,200,000 (-15.57%%) comparado al 31 de diciembre de 2024.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de marzo de 2025 ascendió a la suma de B/.6,458,664, reflejando una disminución de B/.313,934 (-4.64%) comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2024. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactadas, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

### B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de marzo de 2025 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.368,142,431, reflejando un aumento de B/.5,611,955 (1.55%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre de 2024. Las utilidades

retenidas durante el primer trimestre de 2025 reflejaron un leve aumento de B/.542,044, resultado de la diferencia entre la utilidad neta del trimestre y los dividendos distribuidos.

Al 31 de marzo de 2025, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.166,344,589, representado un leve aumento de B/.1,422,219 (0.86%), comparado al 31 de diciembre de 2024. Este aumento se da principalmente por terrenos que, como consecuencia del giro normal del negocio de construcción de viviendas, se reclasifican al rubro de terrenos en inventarios que son desarrollados para la venta de viviendas.

La razón deuda/patrimonio fue 32% una disminución de 2.15 puntos porcentuales en comparación con la que registramos el trimestre anterior, que fue 34%. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de UNESA.

### CAPITAL EN ACCIONES

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

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

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

En Circulación: **5,006,223**

En Tesorería: **176,161**

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

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

Emitidas: **480,000.**

En Circulación: **452,861**

En Tesorería: **27,139**

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

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

Emitidas: **Ninguna.**

### C. RESULTADO DE OPERACIONES

#### RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Al cierre del primer trimestre de 2025 los resultados de nuestras unidades de negocio han mostrado resiliencia frente a los desafíos que presionan la capacidad de generar ingresos del Grupo. Entre los retos más relevantes continúan los altos niveles de desempleo e informalidad que enfrenta el país y las altas tasas de interés hipotecario, factores que han reducido la capacidad de consumo de nuestros clientes.

Los ingresos totales para el primer trimestre de 2025 sumaron B/.22,903,253 lo cual representó una disminución de B/. 8,765,662 (-27.68%) al compararlos con los del trimestre anterior, y una disminución de B/.-11,558,147 (-33.54%) al comprarlo con el mismo periodo del año anterior.

Asimismo, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.2,017,347, reflejando una disminución de B/.4,131,693 (-67.19%) en comparación al trimestre anterior y una disminución del - 63.37% al compararlos con el primer trimestre de 2024. La unidad de Locales Comerciales fue la que reportó mayor utilidad, seguida por Financiamientos y Restaurantes.

Durante el primer trimestre de 2025, las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen de 8.81%, una disminución de 10.6 puntos porcentuales en comparación con el trimestre anterior que tuvo margen de 19.42% y una disminución de 7.2 puntos porcentuales en comparación con el primer trimestre

de 2024, que tuvo un margen de 15.98%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que varían sus ingresos y sus costos operativos. Seguimos viendo presión en los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

#### **VIVIENDA:**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre de 2025 ascendieron a B/.15,684,398, reflejando una disminución de B/.7,954,441 (-33.65%) al compararlas con las del trimestre anterior y una disminución del -40.05% al compararlos con el primer trimestre de 2024. Este trimestre se ha percibido un impacto significativo en las ventas.

Internamente, los bancos han aumentado los porcentajes de abono y exigido mayor estabilidad laboral dada la incertidumbre económica. A su vez, el sector bancario privado ha reducido su participación en el segmento de interés preferencial debido al doble efecto de una tasa de referencia baja respecto al costo de fondeo y del impago de los certificados fiscales correspondientes al programa de interés preferenciales. A su vez, la banca estatal, también ha reducido su inversión en el segmento. Por una parte, esto se debe a que los bancos estatales supieron la demanda insatisfecha de crédito hipotecario tras el vacío dejado por la salida de la banca privada del segmento preferencial y social. Esto implica una absorción importante de este segmento en los últimos años, y por consiguiente un incremento en la concentración del riesgo crediticio que en retrospectiva ha sido excesivo. Por otra parte, los bancos estatales se han visto motivados a reducir el monto invertido en este segmento dada la estrechez fiscal que atraviesa en la actualidad el Estado. Esta situación no solo está afectando a clientes prospectos, sino a clientes que ya contaban con carta de términos bancarios pre-aprobadas, y que son sometidos a reprobaciones con condiciones más estrictas, generando retiros de clientes cuyas viviendas ya estaban en fase de entrega. Adicionalmente, el sector está siendo afectado por la incertidumbre respecto a la renovación del Programa de Intereses Preferenciales y la falta de señales concretas de parte del Estado de pagar oportunamente los créditos fiscales adeudados al sector bancario. La venta de viviendas representó el 68.48% del total de los ingresos de UNESA, correspondientes al primer trimestre de 2025.

Al cierre de este trimestre la actividad de venta de viviendas reflejó una pérdida neta de B/-33,972, reflejando una disminución de B/.1,565,093 (-102.22%) comparado con el trimestre anterior y una disminución del -100.94% al compararlos con el primer trimestre de 2024. En el trimestre, la actividad tuvo un margen negativo de -0.22% mientras que durante el trimestre anterior fue de 6.48%. El margen de la unidad de vivienda ha venido reduciéndose los últimos años debido a la presión sobre los precios causada por la alta oferta de inventario inmobiliario y las altas tasas de interés hipotecario. Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos laborales a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS. Durante los últimos trimestres se ha visto una estabilización en los precios de los fletes y del petróleo, lo que ayudado a controlar los costos de materiales de construcción.

#### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al primer trimestre de 2025, ascendieron a la suma de B/.3,721,290, reflejando una disminución de B/.712,400 (-16.07%) al compararlos con los

del trimestre anterior y una disminución del -4.53% al compararlos con el primer trimestre de 2024. Los ingresos de los restaurantes representaron el 16% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de restaurantes tuvo una ganancia neta de B/.172,562, una disminución de B/.304,789 (-63.85%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/.477,351. Al compararla con el primer trimestre de 2024, la ganancia neta representó una disminución de -9.21%. Durante este periodo se inauguró un nuevo restaurante en el área de Brisas al norte de la Ciudad, luego del cierre en diciembre pasado de la sucursal de Los Pueblos. El restaurante abrió sus puertas el 18 de marzo por lo que la reducción de ingresos también refleja esos 76 días del trimestre en los cuales uno de los ocho restaurantes no estuvo operando.

#### **HOTELES:**

Nuestros hoteles cerraron el primer trimestre de 2025 con ingresos de B/.1,706,012 lo cual representó un aumento de B/.208,054 (13.89%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento del 1.24% en comparación al primer trimestre de 2024. Los ingresos de los hoteles representaron el 7.45% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/.-58,392, representando de una disminución sobre la del trimestre anterior de B/.283,462 (-82.92%) y una disminución de -66.30% al compararla con la del primer trimestre de 2024. Durante los últimos trimestres, las actividades turísticas han dado algunas señales de recuperación, aunque aún continuaban afectadas por la desaceleración económica que vive el país y gran parte del mundo. Las perspectivas a mediano plazo siguen siendo alentadoras, con un repunte esperado en la demanda turística y la ocupación hotelera durante la temporada alta. El sector está optimizando costos y diversificando sus fuentes de ingresos, lo que, sumado al crecimiento del turismo en Panamá y la oportunidad para los inversionistas que buscan posicionarse en un sector potencial de recuperación y expansión a largo plazo.

La sociedad Hoteles del Caribe S.A., subsidiaria al 100% de Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A., la cual a su vez es subsidiaria al 100% de Unión Nacional de Empresas, S.A., ha celebrado un contrato con la empresa GHL Hoteles para la administración del Radisson Hotel Panamá Canal, la cual será asumida a partir del 29 de mayo de 2025.

#### **FINANCIERA:**

Los ingresos por intereses y comisiones, correspondientes al primer trimestre de 2025 fueron de B/.713,540, reflejando un aumento de B/.39,641 (5.88%) comparados con los del trimestre anterior y un aumento del 10.87% al compararlos con el primer trimestre de 2024. Los ingresos por financiamientos representaron el 3.12% de los ingresos totales de UNESA.

El monto total de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/.30,762,403. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones que se realizan. Al finalizar el primer trimestre de 2025, el 78.26% de la cartera neta correspondía a préstamos personales, y el 21.74% a créditos hipotecarios. Como estrategia para el otorgamiento de los nuevos préstamos, nos estamos enfocando en los créditos a empleados del sector público, empleados de empresa privada con estabilidad y a jubilados.

Como resultado de las afectaciones que han tenido muchos de nuestros clientes en sus ingresos, debido a la difícil situación económica por la situación que están pasando, al 31 de marzo de 2025 teníamos 253 clientes con los cuales hemos negociado la extensión del pago de sus mensualidades. Los préstamos con pagos extendidos representan saldos pendientes por valor de B/.4,593,657, equivalente al 14.93% de la cartera total. Todos nuestros clientes con pagos extendidos han estado realizando abonos a sus préstamos, en la medida en que se han ido reincorporando a sus trabajos. En cuanto a la morosidad al cierre del tercer trimestre se registró mora por 4.19% del total de la cartera. Nuestro objetivo es mantener el índice de morosidad por debajo de 5%, sin embargo, ese límite pudiese aumentar considerando las moratorias que se produzcan en los préstamos vigentes.

La actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/.278,834, lo cual representó un aumento de B/.23,378 (9.15%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior y un aumento del 8.83% en comparación al primer trimestre de 2024.

#### **LOCALES COMERCIALES:**

Los ingresos de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galeras de la zona franca que opera bajo la marca Panexport, correspondientes al primer trimestre de 2025 sumaron B/.1,077,971, lo cual significó un aumento de B/.13,092 (1.23%) en comparación con el trimestre anterior y una disminución del -0.45% al compararlos con el primer trimestre de 2024. Al cierre del trimestre, los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 4.71% del total de los ingresos de UNESA.

El área total de locales y galeras disponibles para alquilar al 31 de marzo de 2025 era de 15,746 metros cuadrados, y el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 82%, y en el caso de las galeras de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 64%.

Durante el primer trimestre de 2025 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/.487,058, lo cual representó una disminución de B/.50,956 (-9.47%) al compararla con la del trimestre anterior y un aumento de 1.97% en comparación con el primer trimestre de 2024.

#### **OTRAS OPERACIONES:**

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

Los ingresos de nuestra unidad de otras operaciones correspondientes al primer trimestre de 2025, ascendieron a la suma de B/.42, reflejando una disminución de B/.359,608 (-99.99%) al compararlos con los del trimestre anterior sin embargo, esta unidad recibió durante el trimestre dividendos en acciones por B/.1,137,333, los cuales contribuyeron positivamente al resultado neto del segmento.

26

La actividad de otras operaciones tuvo una ganancia neta de B/.1,171,258, una disminución del (-68.25%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/.3,688,951. Al compararla con el primer trimestre de 2024, la utilidad neta representó un aumento de 1.71%

#### INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	mar-2025	dic-2024	sep-2024	jun-2024
Ventas de Viviendas (1)	15,684,398	23,638,839	8,025,942	18,286,461
Ventas de Restaurantes	3,721,290	4,433,690	4,264,728	4,049,551
Servicios de Hoteles	1,706,012	1,497,958	1,310,997	1,206,725
Alquiler de Locales Comerciales (2)	1,077,971	1,064,879	1,056,805	1,068,861
Intereses en Financiamientos	713,540	673,899	669,085	642,208
Otras operaciones (3)	42	359,650	1,471,484	840,312
<b>Total</b>	<b>22,903,253</b>	<b>31,668,915</b>	<b>16,799,041</b>	<b>26,094,118</b>

#### UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	mar-2025	dic-2024	sep-2024	jun-2024
Viviendas (1)	(33,972)	1,531,121	(398,128)	1,807,941
Restaurantes	172,562	477,351	248,886	144,478
Hoteles	(58,392)	(341,854)	(453,636)	(493,585)
Locales Comerciales (2)	487,058	538,014	490,608	457,014
Financiamientos	278,834	255,456	264,198	175,102
Otras operaciones (3)	1,171,258	3,688,951	1,144,199	1,089,578
<b>Total</b>	<b>2,017,347</b>	<b>6,149,039</b>	<b>1,296,127</b>	<b>3,180,528</b>

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

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

(3) En ingresos se refleja principalmente los ingresos operativos de la actividad de licitaciones de construcción. En la utilidad trimestral aparece el resultado de los dividendos recibidos.

#### ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

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

La economía panameña se encuentra en un proceso de transición tras el cierre de la mina de cobre en Donoso a finales de 2023, que representaba alrededor de 2.5% del PIB, la recuperación de las operaciones del Canal de Panamá tras un buen año pluvial en 2024, y unas finanzas públicas debilitadas con un alto déficit fiscal. Las proyecciones para el 2025 indican que el crecimiento del PIB se sitúa en torno al 4% según el MEF, mientras que analistas internacionales, como JP Morgan y Moody's, estiman una expansión

entre el 4% y el 5,2%; en contraste, la CEPAL ha ajustado su estimación a un 3,1%. A su vez, la consultora local INDESA estima un crecimiento de 3.2% del PIB, en una proyección ajustada en marzo del año corriente. Esta variación refleja la cautela frente a factores globales y a desafíos internos. Panamá ha logrado sostener su crecimiento gracias a un modelo diversificado basado en servicios (logística, financieros, turismo) y en sectores emergentes como la industria y la construcción, lo que resulta crucial para mitigar los impactos de shocks externos y promover un desarrollo equilibrado a largo plazo.

En cuanto al mercado laboral, hacia finales de 2024 se ha notado un debilitamiento mayor de las contrataciones lo que elevó el desempleo a 9.5% en octubre según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). Las estimaciones todavía prevén una reducción del desempleo por debajo de 8.5% para 2025. Esta proyección asume la implementación de medidas de estímulo económico y programas de formalización laboral destinados a mitigar los efectos de la desaceleración y del cierre de sectores tradicionales. Sin embargo, a pesar de esta reducción en la cifra, la calidad del empleo y la elevada informalidad, la cual se mantiene en 49.3% de la población económicamente activa, continúan siendo desafíos críticos para lograr un desarrollo económico sostenible.

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

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

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

probable que se perdedera la calificación de riesgo. Esto implicará que las tasas de intereses se mantendrán elevadas.

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

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

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

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

competitividad de los hoteles y establecimientos turísticos, optimizando la gestión operativa y elevando los niveles de satisfacción y fidelización de los visitantes.

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

#### **HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL TRIMESTRE**

La sociedad Hoteles del Caribe S.A., subsidiaria al 100% de Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A., ha celebrado un contrato con la empresa GHL Hoteles para la operación del Radisson Hotel Panamá Canal, la cual será asumida a partir del 29 de mayo de 2025.

## II PARTE INFORMES FINANCIEROS

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

## III PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

## IV PARTE CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

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

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

## V PARTE DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección [www.unesa.com](http://www.unesa.com) a partir del día 4 de junio de 2025.

---



Lic. Diego Quijano Durán  
Tesorero

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

**Estados Financieros Consolidados y Anexos**

31 de marzo de 2025

(Estados Financieros no auditados)

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

---



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

Índice del contenido

Informe de Contador Público Autorizado

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 DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Hemos revisado 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 marzo de 2025, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, y notas, que comprenden políticas contables materiales y otra información explicativa.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 31 de marzo de 2025, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.



Javier A. Ortega Jenkins  
C.P.A. 0113-2014



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

**Estado consolidado de situación financiera**

Al 31 de marzo de 2025

(Expresado en balboas)

<b>Activo</b>	<b>Nota</b>	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	9,098,370	13,456,142
Depósitos a plazo fijo	6,26	34,002,641	34,170,666
Cuentas por cobrar:			
Clientes	27	3,502,813	7,349,132
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.1,124,608	27	4,259,317	4,412,515
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.10,059,079	27	15,334,562	14,559,015
Alquileres	27	659,443	598,962
Varias	27	4,525,901	5,194,559
		28,282,036	32,114,183
Menos reserva para cuentas incobrables	27	(1,676,212)	(1,726,314)
Cuentas por cobrar, neto		26,605,824	30,387,869
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	28,394,641	36,284,245
Costos de construcción en proceso	7	47,692,794	41,413,602
Terrenos	15,16	4,014,365	5,870,891
Materiales, equipos y respuestos		3,967,828	3,022,873
Víveres y bebidas		263,850	259,597
Otros		293,160	293,254
Total de inventarios		84,626,638	87,144,462
 Inversión en acciones y cerpanes	5,9,26	114,744,828	109,507,105
 Inversión en instrumento de deuda	9	2,151,603	2,151,603
 Propiedades de inversión, neto	10	166,344,589	164,922,370
 Equipos en arrendamiento, neto	11	2,227,432	2,080,879
 Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	12,18	32,619,099	29,785,521
 Activo por derecho de uso	13	3,321,788	3,418,900
 Otros activos	14	10,199,696	9,291,320
<b>Total de activos</b>		<b>485,942,508</b>	<b>486,316,837</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

**Estado consolidado de situación financiera, continuación**

<b><u>Pasivo y Patrimonio</u></b>	<b>Nota</b>	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5,15,27	22,644,440	26,181,118
Terrenos por pagar		10,411,552	15,340,938
Cuentas por pagar:			
Proveedores	17	6,458,664	6,772,598
Otras		3,235,565	1,996,901
Total de cuentas por pagar	27	<u>9,694,229</u>	<u>8,769,499</u>
Gastos acumulados por pagar	19,27	3,736,835	3,629,606
Otros pasivos		217,376	220,902
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	16,27	282,050	310,856
Depósitos de clientes	7,27	3,337,702	3,634,605
Pasivo por arrendamientos	18,27	5,510,938	5,540,237
Impuesto sobre la renta por pagar	21,27	1,570	87,528
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	16,27	61,747,568	59,869,443
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		215,817	201,629
Bonos por pagar, neto		<u>61,963,385</u>	<u>60,071,072</u>
Total de pasivos		<u>117,800,077</u>	<u>123,786,361</u>
<b><u>Patrimonio</u></b>			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,006,223 en 2025 y 5,009,193 en diciembre 2024		12,857,076	12,857,076
Acciones comunes tipo "B" sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas 480,000 y en circulación 452,861 en 2025 y 458,011 en diciembre 2024		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	19	(6,183,519)	(5,969,984)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		620,193	620,193
Reserva de valor razonable		98,564,074	93,280,628
Utilidades no distribuidas		249,628,838	249,086,794
Impuesto complementario		(1,517,089)	(1,517,089)
Total de patrimonio		<u>368,142,431</u>	<u>362,530,476</u>
Compromisos y contingencias	24		
<b>Total de los pasivos y patrimonio</b>		<b><u>485,942,508</u></b>	<b><u>486,316,837</u></b>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado consolidado de resultados**

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2025

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ventas de bienes y servicios	22,23	21,111,742	32,734,908
Ingresos por alquiler		1,077,971	1,082,884
Intereses sobre préstamos		713,540	643,608
<b>Total de ingresos</b>		<b>22,903,253</b>	<b>34,461,400</b>
Costo de las ventas	22	15,876,660	23,297,544
Costo de alquiler		464,044	456,308
Costos de actividades de financiamiento		291,883	301,078
<b>Total de costos</b>		<b>16,632,587</b>	<b>24,054,930</b>
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<b>6,270,666</b>	<b>10,406,470</b>
Otros ingresos operacionales		230,949	119,178
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,19,20	5,255,084	5,252,199
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	27	30,000	81,558
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<b>1,216,531</b>	<b>5,191,891</b>
Costos de financiamiento,neto:			
Intereses ganados en instrumento de deuda		31,218	0
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		583,446	586,381
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,15	(287,509)	(260,654)
Intereses pagados sobre bonos	16	(224,340)	(328,951)
Amortización de costos de emisión de bonos		(29,455)	(25,387)
Dividendos ganados	5	1,162,079	1,031,503
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<b>1,235,439</b>	<b>1,002,892</b>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>2,451,970</b>	<b>6,194,783</b>
Impuesto sobre la renta estimado	21	434,623	686,822
<b>Total de utilidades del periodo</b>		<b>2,017,347</b>	<b>5,507,961</b>
<b>Utilidad neta por acción</b>	29	<b>0.37</b>	<b>1.00</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de cambios en el patrimonio

Por el período terminado el 31 de marzo de 2025

(Expresado en balboas)

**Atribuible a los propietarios del Grupo**

Nota	Acciones comunes Tipo A	Acciones comunes Tipo B	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas	Reserva de valor razonable	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Participación	
								Total	no controladora
<b>Saldo al 1 de enero de 2024</b>									
Utilidades integrales del período:									
Utilidad neta	12,857,076	14,172,858	(4,931,115)	620,193	71,033,263	239,303,525	(1,508,295)	331,547,505	0
Otro resultado integral del período	0	0	0	0	0	5,507,961	0	5,507,961	0
Total de utilidades integrales del período	0	0	0	0	0	3,437,102	0	3,437,102	0
Distribuciones a los accionistas	28	0	0	0	0	0	(1,481,271)	0	(1,481,271)
Dividendos declarados		0	0	(558,424)	0	0	0	0	(558,424)
Compra de acciones en tesorería		0	0	0	0	0	0	0	0
Compra de acciones en interés minoritario	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	0	0	(558,424)	0	0	(1,481,271)	0	(2,039,695)	0
Saldo al 31 de marzo de 2024	12,857,076	14,172,858	(5,489,539)	620,193	74,470,365	243,330,215	(1,508,295)	338,452,873	0
<b>Saldo al 1 de enero de 2025</b>									
Utilidades integrales del período:									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	2,017,347	0	2,017,347	0
Otro resultado integral del período	0	0	0	0	0	5,283,447	0	5,283,447	0
Total de utilidades integrales del período	0	0	0	0	0	5,283,447	0	5,283,447	0
Distribuciones a los accionistas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por fusión	28	0	0	0	0	(1,475,303)	0	(1,475,303)	0
Dividendos declarados		0	0	(213,555)	0	0	0	(213,555)	0
Compra de acciones en tesorería	0	0	0	0	0	0	0	0	(213,535)
Impuesto complementario	0	0	(213,555)	0	0	0	0	0	0
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	0	0	(6,183,519)	620,193	98,564,075	249,628,838	(1,517,089)	368,142,432	0
Saldo al 31 de marzo de 2025	12,857,076	14,172,858	(6,183,519)	0	0	0	(1,517,089)	0	(1,517,089)

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

*DG*

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

**Estado consolidado de flujos de efectivo**

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2025

(Expresado en Balboas)

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad		2,017,347	5,507,961
Ajustes por:			
Provisión para préstamos incobrables	27	30,000	81,558
Depreciación	11,12,13	1,242,541	1,227,889
Amortización de costos de emisión de bonos		22,719	25,387
Amortización de prima de emisión de bonos		(8,530)	(11,466)
Amortización de activo de derecho de uso		136,465	140,012
Costos financieros, netos		102,815	3,224
Gasto de interés por arrendamiento		14,840	18,221
Gasto de impuesto sobre la renta	21	434,623	686,822
Dividendos ganados		(1,162,079)	(1,031,503)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo		(15,004)	(16,181)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(1,181)	(27,162)
Ganancia en venta de propiedad de inversión		0	32,800
Ganancia en inversiones, neto		16,706	(9,973)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		2,831,263	6,627,589
Préstamos personales e hipotecas		4,374,394	1,500,941
Inventoryos		(622,349)	(438,332)
Equipo para arrendamiento		4,174,971	8,384,930
Otros activos y franquicias		(948,942)	(1,008,090)
Cuentas por pagar		(4,004,656)	92,362
Gastos e impuestos acumulados por pagar		(55,672)	252,872
Otros pasivos y depósitos recibidos de clientes		(300,429)	(935,236)
<b>Flujos procedentes de actividades de operación</b>		<u>5,448,580</u>	<u>13,902,022</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(371,307)	(510,822)
Intereses pagados		(1,373,426)	(1,397,672)
<b>Flujos netos provistos por actividades de operación</b>		<u>3,703,847</u>	<u>11,993,528</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>			
Intereses recibidos		614,664	586,381
Dividendos recibidos		1,162,079	1,031,503
Cambio en depósitos a plazo fijo		168,025	(2,786,572)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(2,747,919)	(18,651)
Adquisición de equipo en arrendamiento		(387,474)	0
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12	(3,540,449)	(119,038)
Adelanto para compra de terreno		0	0
Producto de la venta de propiedades de inversión		0	0
Producto del la venta de equipo en arrendamiento		1,185	27,169
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		15,945	16,185
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos		29,017	0
Pagos por adquisición de inversiones		0	18,242
Cambios en cuentas con partes relacionadas		0	0
<b>Flujos netos usados en actividades de inversión</b>		<u>(4,684,927)</u>	<u>(1,244,781)</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>			
Pagos de pasivos por arrendamientos	18	(462,689)	(421,095)
Abonos a obligaciones bancarias		(3,536,678)	(6,171,678)
Abonos a obligaciones bajo arrendamiento financiero		0	0
Producto de pasivo de arrendamiento		0	0
Producto de las obligaciones bancarias		0	1,535,000
Producto de pasivos por arrendamientos	18	433,390	183,916
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo		3,600,000	800,000
Pagos de costos de emisión de bonos		0	(9,561)
Pagos de impuesto complementario		0	0
Bonos redimidos		(1,721,876)	(1,532,579)
Compra de interés minoritario		0	0
Compra de acciones en tesorería		(213,535)	(558,424)
Dividendos pagados	28	(1,475,303)	(1,481,271)
<b>Flujos netos usados en actividades de financiamiento</b>		<u>(3,376,691)</u>	<u>(7,655,692)</u>
<b>(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(4,357,772)</b>	<b>3,093,055</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		<u>13,456,142</u>	<u>19,165,172</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6	<u>9,098,370</u>	<u>22,258,227</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 31 de marzo de 2025

(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 marzo de 2025, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson y Best Western. Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

**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.
- Diseños e Innovación Constructiva, S. A. (Antes Distribuidores Consolidados, S. A.)
- Constructora Corona, S. A.
- Constructora Concasa Caribe, 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.)
- Tortuga International Holding
- Subsidiarias no operativas

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

**(2) Base de Preparación**

*(a) Declaración de cumplimiento*

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

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

*(b) Base de presentación*

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

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

*(c) Bases de medición*

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

*(d) Moneda funcional y de presentación*

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

*(e) Uso de estimaciones y supuestos*

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

**A. Juicios**

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

- Nota 8 – Valor neto realizable de los inventarios de viviendas

**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 7 – Costos de construcción en proceso
- Nota 27 (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 correderos 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).

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

- Nota 10 – Propiedades de inversión.

**(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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(a) Bases de consolidación**

**(i) Subsidiarias**

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

**(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación**

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

**(b) Instrumentos financieros**

**(i) Reconocimiento y medición inicial**

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

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

**(ii) Clasificación y medición posterior**

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**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.

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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de solamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

**Notas a los estados financieros consolidados**

**Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas**

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

**Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas**

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

*iii. Baja en cuentas*

*Activos financieros*

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

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

*Pasivos financieros*

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

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

*iv. Compensación*

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

*(c) Capital en acciones y reserva*

*(i) Capital en acciones*

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

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

*(ii) Reserva de valor razonable*

La reserva de valor razonable incluye:

- el cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales y

**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:

<b><u>Inventario</u></b>	<b><u>Métodos</u></b>
- 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;

**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 y Best Western y un hotel sin franquicia.	Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.  Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar. Los servicios de restaurantes son al contado.
Venta y alquiler de equipos	Lo constituye principalmente la venta y alquiler de equipo de construcción y otros materiales de construcción de viviendas.	Los ingresos por venta de equipos son reconocidos cuando se ha transferido al comprador el control, derivado de la propiedad de los bienes, la recuperabilidad de la contraprestación es probable, los costos asociados y el posible rendimiento de los bienes pueden estimarse con fiabilidad, el Grupo no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.  Los ingresos por alquileres de equipo en arrendamiento son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de línea recta en el término del arrendamiento. Los incentivos de arrendamientos otorgados son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el término del arrendamiento.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Alquileres (Locales comerciales, y locales de zona procesadora)	Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana, y el alquiler de bodegas dentro de la Zona Procesadora para la Exportación-Panexport.	Los ingresos por alquileres de los inmuebles en arrendamiento son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de la línea recta en el plazo del arrendamiento. Los alquileres por cobrar se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
Intereses y comisiones ganadas sobre préstamos	Corresponde a los intereses y comisiones ganadas sobre préstamos otorgados por una subsidiaria del Grupo.	Los ingresos por intereses y comisiones descontados no ganados se acreditan a resultados durante la vida de los préstamos bajo el método de tasa de interés efectiva.

*(n) Gastos por intereses de financiamiento*

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

*(o) Impuesto sobre la renta*

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

*(p) Información 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.

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

*(u) Uniformidad en presentación*

Algunas cifras fueron modificadas en la presentación del estado consolidado de situación financiera reportados al 31 de diciembre de 2024, para efecto de comparabilidad con el año 2025. 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:

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,098,370	13,456,142
Depósitos a plazo fijo	34,002,641	34,170,666
Cuentas por cobrar a clientes	3,502,813	7,349,132
Préstamos por cobrar hipotecas	404,993	412,226
Préstamos por cobrar personales	1,885,485	1,727,438
Cuentas por cobrar alquileres	659,443	598,962
Cuentas por cobrar varias	4,525,901	5,194,559
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,676,212)	(1,726,314)
Unidades de viviendas terminadas	28,394,641	36,284,245
Costos de construcción en proceso	47,692,794	41,413,602
Terrenos	4,014,365	5,870,891
Materiales, equipo y repuestos	3,967,828	3,022,873
Inventario de víveres, bebidas y suministros	263,850	259,597
Otros inventarios	293,160	293,254
Activos por derecho de uso	562,930	569,331
Otros activos	2,141,282	2,320,792
<b>Total activos corrientes</b>	<u>139,734,284</u>	<u>151,217,396</u>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	17,346,712	20,546,712
Bonos por pagar, neto	6,882,025	7,185,694
Cuentas por pagar proveedores	6,458,664	6,772,598
Terrenos por pagar	10,411,552	15,340,938
Otras cuentas por pagar	3,235,565	1,996,901
Gastos acumulados por pagar	3,736,835	3,629,606
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	282,050	310,856
Depósitos recibidos de clientes	3,337,702	3,634,605
Pasivos por arrendamientos	1,679,404	1,640,673
Impuesto sobre la renta por pagar	1,570	87,528
Otros pasivos	217,376	220,902
<b>Total pasivos corrientes</b>	<u>53,589,455</u>	<u>61,367,013</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:

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Préstamos por cobrar hipotecas	3,854,324	4,000,289
Préstamos por cobrar personales	13,449,077	12,831,577
Inversión en acciones	114,744,828	109,507,105
Inversiones en valores	2,151,603	2,151,603
Propiedades de inversión, neto	166,344,589	164,922,370
Equipos en arrendamiento, neto	2,227,432	2,080,879
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	32,619,099	29,785,521
Activos por derecho de uso	2,758,858	2,849,569
Otros activos	8,058,414	6,970,528
<b>Total activos no corrientes</b>	<u>346,208,224</u>	<u>335,099,441</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamos por pagar	5,297,728	5,634,406
Bonos por pagar	55,081,360	52,885,378
Pasivos por arrendamientos	3,831,534	3,899,564
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<u>64,210,622</u>	<u>62,419,348</u>

**(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas**

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>2,693,084</u>	<u>4,078,411</u>
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
Banco General, S. A.	<u>2,001,271</u>	<u>1,953,218</u>
<u>Inversión en acciones:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A. (ver nota 8)	<u>104,876,519</u>	<u>99,796,672</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A. (ver nota 14)	<u>4,300,000</u>	<u>7,300,000</u>
	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>407,730</u>	<u>108,663</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>1,081,275</u>	<u>978,399</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:

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	5,433,370	6,607,142
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>3,665,000</u>	<u>6,849,000</u>
	<u>9,098,370</u>	<u>13,456,142</u>

Al 31 de marzo de 2025, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.34,002,641 (diciembre 2024 B/.34,170,666)

**(7) Costos de construcción en proceso**

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

<b>Proyectos</b>	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Fresno	9,861,451	7,034,848
Puerto del Mar	7,786,259	7,694,042
Puerta de Galicia	7,486,826	7,328,182
Colinas de Mallorca	4,852,924	3,707,528
Maderos del Campo	4,523,758	3,588,955
Cedros del Campo	3,538,270	1,747,248
Desarrollo Santa Mónica	3,153,197	1,614,322
Ciudad del Lago	2,295,256	2,209,314
Mar Pacífico	1,936,780	1,908,760
Otros proyectos	1,018,169	502,618
Castilla Real 3	611,037	601,784
Villa de Asturias	408,393	0
Pradera Azul	199,125	164,895
Ciudad Bolívar	21,349	124,416
Riberas del Lago	0	3,186,690
	<u>47,692,794</u>	<u>41,413,602</u>

Los montos de intereses capitalizados al 31 de marzo de 2025 fueron por B/.811,521 (diciembre 2024: B/.2,675,137). Los inventarios al estar en construcción ya cuentan con los depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(8) Unidades de vivienda terminadas**

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

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Riberas del Lago	7,584,886	10,712,037
Sabana Tower	5,181,172	5,666,114
Mar Pacífico	5,178,806	5,719,318
Cibeles	5,022,996	6,367,547
Fresno	4,594,225	6,446,254
Puertas de Vigo	323,875	384,594
Los Olivos	280,715	396,108
Las Viñas de Galicia	137,103	136,133
Puertas de Lugo	47,672	94,312
Las Perlas	43,191	92,107
Palermo	0	178,598
Puerta de Villalba	0	91,123
	<b>28,394,641</b>	<b>36,284,245</b>

Al 31 de marzo de 2025, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes para la venta por la suma de B/.3,337,702 (diciembre 2024: B/.3,634,605). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

**(9) Inversiones en valores**

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales – VRCOUI	114,655,234	109,426,907
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados – VRCR	89,594	80,198
	<b>114,744,828</b>	<b>109,507,105</b>
Inversiones al costo amortizado – CA	2,151,603	2,151,603
Total de inversiones	<b>116,896,431</b>	<b>111,658,708</b>

**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>Marzo 31, 2025</u>	<u>Incremento por compra</u>	<u>Revaluación por valorización</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>Diciembre 31, 2024</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	104,876,519	0	0	5,079,847	99,796,672
Corporación la Prensa, S. A.	139,021	0	0	0	139,021
BG Financial Group, Inc.	3,333,944	0	0	158,759	3,175,185
Corporación Micro–Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	339,224	0	0	(10,279)	349,503
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,018,352	0	0	0	1,018,352
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>114,655,234</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,228,327</u>	<u>109,426,907</u>

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

(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:

	Revaluación				<u>Diciembre 31. 2024</u>
	<u>Marzo 31. 2025</u>	<u>Disminución por devolución de capital</u>	<u>Disminución por redención</u>	<u>por cotización en bolsa</u>	
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	47,867	(39,648)	0	55,120	32,395
Certificados de participación negociables	<u>41.727</u>	<u>0</u>	<u>(6,076)</u>	<u>0</u>	<u>47,803</u>
<b>Total</b>	<b>89,594</b>	<b>(39,648)</b>	<b>(6,076)</b>	<b>55,120</b>	<b>80,198</b>

	Marzo 31, <u>2024</u>	Disminución por devolución de capital	Revaluación		
			Disminución por redención	por cotización en bolsa	Diciembre 31, <u>2023</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	81,713	0	0	(2,418)	84,131
Certificados de participación negociables	<u>52,392</u>	<u>0</u>	<u>(8,270)</u>	<u>0</u>	<u>60,662</u>
Total	134.105	0	(8,270)	(2,418)	144.793

### (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 al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

<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+	503,750	0	503,750
	503,750	1,647,853	2,151,603

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(10) Propiedades de inversión, neto**

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	Marzo 31, 2025			Diciembre 31, 2024			Total	
	Terrenos	Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel	Galeras, locales comerciales y viviendas	Total	Terrenos	Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel	Galeras, locales comerciales y viviendas	
Al inicio del año	125,347,511	10,919,872	44,470,987	180,738,370	106,841,193	10,919,872	43,687,105	161,448,170
Adiciones	2,702,449	0	45,470	2,747,919	21,272,888	0	957,145	22,230,033
Ventas y descartes	0	0	0	0	(1,081,290)	0	0	(1,081,290)
Reclasificación	(1,055,052)	0	0	(1,055,052)	(1,685,280)	0	(173,263)	(1,858,543)
Al 31 de diciembre	126,994,908	10,919,872	44,516,457	182,431,237	125,347,511	10,919,872	44,470,987	180,738,370
Depreciación acumulada								
Al inicio del año	0	6,052,266	9,763,734	15,816,000	0	5,773,966	9,006,402	14,780,368
Gasto del año	0	66,222	204,426	270,648	0	278,300	776,368	1,054,668
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación	0	0	0	0	0	0	(19,036)	(19,036)
Al 31 de diciembre	0	6,118,488	9,968,160	16,086,648	0	6,052,266	9,763,734	15,816,000
Valor neto en libros	126,994,908	4,801,384	34,548,297	166,344,589	125,347,511	4,867,606	34,707,253	164,922,370

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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.

<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"> <li>Tasa de ocupación 2024 en 71.74% (2023: 79.2%)</li> <li>Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2024 de 9.76% (2023: 9.29%)</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La tasa de ocupación fuera mayor (menor);</li> <li>Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)</li> </ul>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(11) Equipos en arrendamiento, neto**

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
<b>Costo</b>		
Al inicio del período	12,551,222	12,481,052
Adiciones	387,474	1,202,960
Ventas y descartes	(247,965)	(1,131,715)
Reclasificación	(3,554)	(1,075)
Al final del período	<u>12,687,177</u>	<u>12,551,222</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Al inicio del período	10,470,343	10,768,879
Gasto del período	237,363	862,104
Ventas y descartes	(247,961)	(1,131,698)
Reclasificación	0	(28,942)
Al final del período	<u>10,459,745</u>	<u>10,470,343</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>2,227,432</u>	<u>2,080,879</u>

Al 31 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(12) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto**

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

<b>Costo</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Edificios</b>	<b>Equipo</b>	<b>Mobiliario y equipo de restaurante</b>	<b>Mobiliario y otros</b>	<b>Total</b>
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)	(110,056)	(9,135,395)
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>8,648,470</u>	<u>90,134,423</u>
Al 1 de enero de 2025	8,739,819	37,812,280	22,777,782	12,156,072	8,648,470	90,134,423
Adiciones	1,967,742	477,081	419,003	405,913	270,710	3,540,449
Ventas y Descartes	0	0	(59,379)	0	(8,553)	(67,932)
Reclasificación	0	0	(1,295)	1,295	27,512	28,807
Al 31 de marzo de 2025	<u>10,707,561</u>	<u>38,289,361</u>	<u>23,136,111</u>	<u>12,563,280</u>	<u>8,938,139</u>	<u>93,635,747</u>
<b>Depreciación acumulada</b>						
Al 1 de enero de 2024	0	20,202,960	29,372,616	10,591,805	7,108,055	67,275,436
Gasto del año	0	1,203,944	972,979	535,807	338,264	3,050,994
Ventas y descartes	0	(236,401)	(162,257)	(363,709)	(128,917)	(891,284)
Reclasificación	0	24,954	(8,984,046)	(149)	(127,003)	(9,086,244)
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>7,190,399</u>	<u>60,348,902</u>
Al 1 de enero de 2025	0	21,195,457	21,199,292	10,763,754	7,190,399	60,348,902
Gasto del año	0	310,003	214,442	126,369	83,716	734,530
Ventas y descartes	0	0	(59,378)	0	(7,613)	(66,991)
Reclasificación	0	0	5	0	202	207
Al 31 de marzo de 2025	<u>0</u>	<u>21,505,460</u>	<u>21,354,361</u>	<u>10,890,123</u>	<u>7,266,704</u>	<u>61,016,648</u>
<b>Valor neto en libros</b>						
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 2025	<u>10,707,561</u>	<u>16,783,901</u>	<u>1,781,750</u>	<u>1,673,157</u>	<u>1,671,435</u>	<u>32,619,099</u>

Al 31 de marzo de 2025, el gasto de depreciación por B/.734,380 (diciembre 2024: B/.3,050,994), fue distribuido de la siguiente manera: B/.33,951 (diciembre 2024: B/.1,528,31) a costos de construcción en proceso y B/.700,579 (diciembre 2024: B/.1,522,643) 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**

**(13) Activos por derecho de uso**

El movimiento de los activos por derechos de uso se detalla a continuación:

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Costos:		
Saldo al inicio del período	6,582,158	6,675,053
Cancelaciones	0	(92,895)
Ajuste al canon	39,353	0
Saldo al final del período	<u>6,621,511</u>	<u>6,582,158</u>
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del período	3,163,258	2,604,658
Gasto del período	136,465	558,600
Ajuste	0	0
Saldo al final del período	<u>3,299,723</u>	<u>3,163,258</u>
Saldo neto	<u>3,321,788</u>	<u>3,418,900</u>

**(14) Otros activos**

Los otros activos se detallan como sigue:

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Impuestos pagados por adelantado (a)	2,695,029	1,702,714
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	2,141,282	2,320,792
Depósitos en garantía	137,906	131,038
Adelanto para compra inmueble (b)	1,900,000	1,895,827
Fondo de cesantía (Nota 20)	<u>3,325,479</u>	<u>3,240,949</u>
	<u>10,199,696</u>	<u>9,291,320</u>

- (a) Durante el año 2024, el Grupo compró créditos fiscales para ser aplicados en los impuestos estimados a pagar por B/.1,840,000 (2024: B/.828,458) utilizado durante el año para el pago del impuesto de transferencias de bienes muebles y servicios.
- (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**

**(15) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar**

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

	<u>Marzo 31, 2025</u>			<u>Diciembre 31, 2024</u>		
	<u>Vencimiento en un año</u>	<u>Vencimiento en más de un año</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento en un año</u>	<u>Vencimiento en más de un año</u>	<u>Total</u>
<b>Préstamos comerciales</b>						
Banco Nacional de Panamá	1,146,712	5,397,728	6,544,440	1,046,712	5,734,406	6,781,118
<b>Total préstamos comerciales</b>	<b>1,146,712</b>	<b>5,397,728</b>	<b>6,544,440</b>	<b>1,046,712</b>	<b>5,734,406</b>	<b>6,781,118</b>
<b>Valores comerciales rotativos</b>						
VCNs públicos	9,800,000	0	9,800,000	10,100,000	0	10,100,000
Metrobank	2,000,000	0	2,000,000	2,000,000	0	2,000,000
Banistmo, S. A.	0	0	0	0	0	0
Banco General, S. A.	4,300,000	0	4,300,000	7,300,000	0	7,300,000
<b>Total valores comerciales rotativos</b>	<b>16,100,000</b>	<b>0</b>	<b>16,100,000</b>	<b>19,400,000</b>	<b>0</b>	<b>19,400,000</b>
	<b>17,246,712</b>	<b>5,397,728</b>	<b>22,644,440</b>	<b>20,446,712</b>	<b>5,734,406</b>	<b>26,181,118</b>

**Préstamos comerciales:**

El Grupo mantenía líneas de crédito hasta por B/.172,850,000 (2024: igual) 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 (diciembre 2024: igual) e intereses anuales que fluctúan entre el 5% hasta 5.25%+FECL (2024: igual).

**Valores comerciales rotativos:**

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 5.8% hasta 7% (2024: 6% hasta 7%).

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(16) 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>Marzo 31, 2025</u>	<u>Diciembre 31, 2024</u>
<b>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</b>				
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	33,281,536	34,181,571
<b>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</b>				
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	16,889,292	17,291,078
<b>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</b>				
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>11,576,740</u> <u>61,747,568</u>	<u>8,396,794</u> <u>59,869,443</u>
Desglose: Vencimientos a un año			6,620,278	6,984,065
Vencimientos a más de un año			<u>55,127,290</u> <u>61,747,568</u>	<u>52,885,378</u> <u>59,869,443</u>

Durante el periodo transcurrido del año 2025, la emisión de bonos fue por el monto de B/.3,600,000 (2024: B/.5,129,000) y la redención de bonos por el monto de B/.1,721,874 (2024: B/.7,978,939).

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).

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- (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.

### 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.

**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 refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (d) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.

# 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.

### (17) Cuentas por pagar a proveedores

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

	Marzo 31, 2025	Diciembre 31 2024
Viviendas	4,779,882	4,948,485
Hotelería	214,944	245,507
Restaurantes	623,575	727,458
Alquileres	190,433	192,656
Financiera	6,499	9,568
Otras	643,331	648,924
	<u>6,458,664</u>	<u>6,772,598</u>

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

### (18) Pasivos por arrendamientos

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

	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Mar.31, 2025	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Dic.31, 2024
<b>Saldo al inicio del período</b>	3,545,005	1,995,232	5,540,237	4,191,662	2,286,116	6,477,778
Pagos	(140,078)	(322,611)	(462,689)	(553,763)	(1,281,374)	(1,835,137)
Aumentos	0	395,949	395,949	0	990,490	990,490
Ajustes al canon	37,441	0	37,441	0	0	0
Cancelaciones	0	0	0	(92,894)	0	(92,894)
<b>Saldo al final del período</b>	<b>3,442,368</b>	<b>2,068,570</b>	<b>5,510,938</b>	<b>3,545,005</b>	<b>1,995,232</b>	<b>5,540,237</b>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 6% y 8% (2024: entre 6% y 8%) Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (2024: igual).

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

	Marzo 31, 2025	Diciembre 31, 2024
Equipo pesado	2,825,078	2,901,010
Equipo rodante	694,522	751,150
	3,519,600	3,652,160
Menos:		
Depreciación acumulada	(1,747,061)	(2,236,143)
<b>Saldo al final del período</b>	<b>1,772,539</b>	<b>1,416,017</b>

### (19) Gastos de personal

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

	2025	2024
Salarios	2,667,371	2,596,193
Seguro social	400,253	398,621
Vacaciones	261,190	256,474
Décimo tercer mes	244,591	239,994
Participación y otros incentivos	204,809	225,474
Aportes de fondo de cesantía	141,954	134,454
Gastos de representación	133,971	139,943
Seguro de vida y hospitalización	102,950	87,431
Prima de antigüedad	54,306	54,495
Comisiones	22,522	17,062
Otras	215,183	305,799
	<b>4,449,100</b>	<b>4,455,940</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Del período terminado al 31 de marzo de 2025, el gasto de personal por B/.4,449,100 (2024: B/.4,455,940) fue distribuido de la siguiente manera: B/.2,479,120 (2024: B/.2,441,779) a costos de construcción y B/.1,969,980 (2024: B/.2,014,161) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Del período terminado al 31 de marzo de 2025, el Grupo mantenía 869 empleados permanentes (marzo 2024: 840).

Al 31 de marzo de 2025, el Grupo mantiene provisión para prima de antigüedad por B/.1,615,179 (diciembre 2024: B/.1,593,373), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar. Adicional al cierre de marzo 2025, el Grupo mantiene fondo de cesantía por la cantidad de B/.3,325,479 (diciembre 2024: B/.3,240,949), el cual respalda las obligaciones laborales en concepto de prima de antigüedad e indemnización por despido injustificado, según lo establecido en el Código de Trabajo (nota 14).

Al 31 de marzo de 2025, se realizó recompra de 8,120 acciones por un monto de B/.213,535 occasionando una disminución en las acciones en circulación tipo A y B de 5,467,204 a 5,459,084

**(20) 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:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gastos de personal (nota 19)	1,969,980	2,014,161
Depreciación (notas 11, 12 y 13)	700,579	637,315
Reparaciones y mantenimiento	499,317	525,979
Servicios públicos	356,339	378,951
Publicidad y promociones	354,215	265,345
Impuestos	244,995	266,195
Gastos legales y notariales	206,035	298,905
Servicios profesionales	195,891	119,046
Seguridad	133,826	156,423
Gastos bancarios	95,472	38,857
Alquileres	57,282	57,228
Gastos de manejo	47,171	29,502
Gastos de oficina	44,057	28,584
Gastos de viaje y viáticos	42,688	39,282
Combustible y lubricantes	33,011	26,623
Seguros	29,928	34,620
Atenciones y cortesías	29,123	43,746
Comisión de tarjetas	27,554	28,026
Cuotas y suscripciones	25,015	13,935
Capacitación y entrenamiento	8,706	9,430
Donaciones	6,000	27,000
Decoraciones	1,915	2,503
Otras	145,985	210,543
	<b>5,255,084</b>	<b>5,252,199</b>

Notas a los estados financieros consolidados

---

**(21) 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).

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre 2024, 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., solicitó 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

*Precios de transferencia*

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

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2025 y 2024, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente.

*Otros impuestos*

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(22) 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):

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

(Panamá, República de Panamá)

Por el período terminado el 31 de marzo de 2025

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ventas de bienes y servicios	15,684,398	26,162,438	3,721,290	3,897,763	1,706,012	1,685,195	0	0	0	0	42	989,512	21,111,742	32,734,908
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	1,077,971	1,082,884	0	0	0	0	1,077,971	1,032,884
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	713,540	643,608	0	0	713,540	643,608
<b>Total ingresos</b>	<b>15,684,398</b>	<b>26,162,438</b>	<b>3,721,290</b>	<b>3,897,763</b>	<b>1,706,012</b>	<b>1,685,195</b>	<b>1,077,971</b>	<b>1,082,884</b>	<b>713,540</b>	<b>643,608</b>	<b>42</b>	<b>989,512</b>	<b>22,903,253</b>	<b>34,481,400</b>
Costo de las ventas	12,233,130	18,751,626	3,180,693	3,273,231	462,800	450,635	0	484,044	456,308	0	0	32	822,052	15,876,660
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	464,044	456,308
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	291,883	301,018	0	0	291,883	301,018
<b>Total costos</b>	<b>12,233,130</b>	<b>18,751,626</b>	<b>3,180,693</b>	<b>3,273,231</b>	<b>462,800</b>	<b>450,635</b>	<b>484,044</b>	<b>456,308</b>	<b>291,883</b>	<b>301,018</b>	<b>32</b>	<b>822,052</b>	<b>16,632,587</b>	<b>24,054,930</b>
Ganancia bruta en ventas	3,451,288	7,410,812	540,592	624,532	1,243,212	1,234,560	613,927	626,576	421,657	342,530	10	167,460	6,270,666	10,406,470
78% 72% 85% 84% 27% 43% 42% 41% 41% 76% 83% 75% 71%														
Otros ingresos (egresos) operacionales	146,144	36,017	81,967	48,734	2,543	(30,565)	(680)	18,692	(906)	44,941	1,881	1,149	230,949	119,178
Gastos de vta., generales y admisivos.	2,635,035	2,527,404	379,021	397,202	988,447	1,003,315	105,770	120,403	164,947	149,381	37,565	36,286	4,210,785	4,233,991
Distribución de gastos corporativos	824,632	844,160	78,961	80,833	49,310	50,479	58,334	59,717	63,061	64,556	0	0	1,074,299	1,089,766
3,359,667	<b>3,371,584</b>	<b>457,982</b>	<b>478,035</b>	<b>1,031,757</b>	<b>1,053,794</b>	<b>164,104</b>	<b>180,120</b>	<b>228,008</b>	<b>213,937</b>	<b>37,565</b>	<b>36,286</b>	<b>5,285,084</b>	<b>5,333,757</b>	
Utilidad en operaciones	237,745	4,075,245	164,577	195,231	207,993	150,211	449,143	465,348	192,743	173,534	(35,574)	132,323	1,216,531	5,194,891
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	275,469	303,396	51,121	51,725	0	0	121,678	97,023	96,597	89,384	69,599	44,853	614,664	586,381
Intereses pagados en financiamientos	(211,386)	(234,060)	(14,483)	(17,186)	(266,390)	(308,319)	(19,051)	(28,744)	(509)	(1,246)	0	0	(51,849)	(569,605)
Amortización de costos de emisión de bonos	(29,455)	(25,387)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(28,455)	(25,387)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	24,746	15,391	1,137,333	1,016,112	1,162,079	1,031,503
Total de otros costos financieros, neto	34,628	43,949	36,838	34,539	(266,390)	(308,319)	102,597	68,279	120,834	103,479	1,206,932	1,080,965	1,235,439	1,002,892
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	272,373	4,119,194	201,415	229,770	(58,392)	(158,108)	551,740	533,627	313,577	277,013	1,171,258	1,193,288	2,451,970	6,194,783
Impuesto sobre la renta, estimado	306,345	513,448	28,953	39,713	0	15,177	64,682	55,965	34,743	20,803	0	41,716	434,623	686,822
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>(33,972)</b>	<b>3,605,746</b>	<b>172,562</b>	<b>190,057</b>	<b>(58,392)</b>	<b>(173,285)</b>	<b>487,058</b>	<b>477,662</b>	<b>278,834</b>	<b>256,210</b>	<b>1,171,258</b>	<b>1,151,572</b>	<b>2,017,347</b>	<b>5,507,961</b>
VIVIENDAS	RESTAURANTES	HOTELES	LOCALES COMERCIALES	FINANCIERA	OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS							
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
<b>Total activos</b>	<b>248,407,232</b>	<b>253,943,151</b>	<b>20,471,290</b>	<b>20,129,522</b>	<b>22,204,704</b>	<b>22,189,769</b>	<b>45,104,320</b>	<b>46,075,316</b>	<b>27,786,150</b>	<b>27,214,546</b>	<b>116,764,533</b>	<b>485,942,508</b>	<b>486,316,837</b>	
Total pasivos	91,614,258	94,553,476	4,829,879	4,397,292	16,841,596	20,418,322	1,742,648	1,900,046	1,965,675	1,604,653	805,782	912,583	117,800,077	123,786,361

OLC

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(23) Ingresos de actividades ordinarias**

Al 31 de marzo, los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se desagregan por principales productos y líneas de servicios, así:

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>
Venta de viviendas	15,386,697	25,918,965
Restaurantes	3,721,290	3,897,763
Hoteles	1,706,012	1,685,195
Alquileres y zonas procesadoras	1,077,971	1,089,231
Financieros	713,540	643,608
Otras operaciones	297,743	1,226,638
	<b><u>22,903,253</u></b>	<b><u>34,461,400</u></b>

**(24) Compromisos y contingencias**

Al 31 de marzo 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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.

**(25) Incentivos fiscales para actividades turísticas**

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Inmobiliaria Sucasa, S. A. desarrolla la actividad de alquiler de galeras a través de Panexport, Zona Procesadora para la Exportación, la cual se encuentra exonerada del pago de todo tipo de impuestos, directos e indirectos, según Ley 25 de 1992 que crea las Zonas 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.

**(26) Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

Al 31 de marzo de 2025, se mantienen acciones por la suma de B/.4,880,862 (diciembre 2024 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 valorizaciones 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.

**(27) 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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

**(ii) Riesgo de crédito**

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Clientes	3,502,813	7,349,132
Hipotecas	4,259,317	4,412,515
Préstamos personales	<u>15,334,562</u>	<u>14,559,015</u>
	23,096,692	26,320,662
Alquileres	659,443	598,962
Varias	<u>4,525,901</u>	<u>5,194,559</u>
	<u>28,282,036</u>	<u>32,114,183</u>

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

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Viviendas	2,177,273	5,951,880
Financiera	19,593,879	18,971,530
Hotelería	200,854	244,001
Otros	<u>1,124,686</u>	<u>1,153,251</u>
	<u>23,096,692</u>	<u>26,320,662</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.

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

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Saldo al inicio del período	1,726,314	1,783,932
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	30,000	273,070
Castigos	(80,102)	(314,700)
Ajustes	(0)	(15,988)
Saldo al final del período	<u>1,676,212</u>	<u>1,726,314</u>

Notas a los estados financieros consolidados

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

**(iii) Riesgo de liquidez**

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

Administración del riesgo de liquidez

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

**(iv) Riesgo de mercado**

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

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas fijas, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 16). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 15).

**(28) Dividendos**

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<u>Marzo 31,</u> <u>2025</u>	<u>Marzo 31,</u> <u>2024</u>
<b>Periodo terminado el 31 de marzo:</b>		
B/.0.27 por cada acción (2024: B/.0.27)	<u>1,475,303</u>	<u>1,481,271</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(29) Utilidad por acción**

Al 31 de marzo, 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:

	<b>Marzo 31, 2025</b>	<b>Marzo 31, 2024</b>
Utilidad neta	2,017,347	5,507,961
Acciones en circulación	<u>5,459,084</u>	<u>5,486,193</u>
Utilidad básica por acción	<u>0.37</u>	<u>1.00</u>



Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

## **Excepción de Consolidación - Información sobre la situación financiera**

UNIÓN NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS  
Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)

Por el período terminado al 31 de marzo de 2015

Anexo 2

	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Immobiliaria S. A.	Subsidiarias S. A.	Construcción S. A.	Inversión S. A.	Construcción S. A.	Inversión S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S. A.	Alquileres Sustaca S. A.	Caribbean Supply Management, S. A.	Tortuga International Holding, S. A.	Equipos Comerciales S. A.	Caribe Franchise Desarrollo Corp.		
<b>Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Immobiliaria</b>	<b>Subsidiarias</b>	<b>Construcción</b>	<b>Inversión</b>	<b>Construcción</b>	<b>Inversión</b>	<b>Proyectos Inmobiliarios Corona</b>	<b>Alquileres Sustaca</b>	<b>Caribbean Supply Management</b>	<b>Tortuga International Holding</b>	<b>Equipos Comerciales</b>	<b>Caribe Franchise Desarrollo Corp.</b>		
21,111,742 (2,541,489)	23,653,230 1,077,971	15,942,069 96,015	15,942,069 312,103	0 0	1,671,045 321,003	321,003 0	230,633 0	230,633 0	34,506 0	64,7264 0	0 0	0 0	4,113,956 5,398	0 0		
1,077,971 73,13,540	713,540 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	4,113,956 0	0 0	
<b>Total Ingresos</b>	<b>22,303,233 (2,541,489)</b>	<b>25,444,741</b>	<b>0</b>	<b>16,038,104</b>	<b>312,103</b>	<b>0</b>	<b>1,677,045</b>	<b>321,003</b>	<b>230,633</b>	<b>713,912</b>	<b>250,983</b>	<b>34,506</b>	<b>64,7264</b>	<b>0 42,029</b>	<b>4,105,287</b>	
<b>15,076,660 (2,085,806)</b>	<b>17,906,466 484,044</b>	<b>0 0</b>	<b>12,157,839 123,273</b>	<b>0 0</b>	<b>974,235 0</b>	<b>0 0</b>	<b>232,656 0</b>	<b>0 0</b>	<b>184,654 0</b>	<b>71,605 0</b>	<b>0 0</b>	<b>32 0</b>	<b>0 0</b>	<b>693,599 0</b>	<b>3,297,989 0</b>	
<b>66,044 291,833</b>	<b>0 0</b>	<b>0 0</b>	<b>12,157,839 128,273</b>	<b>0 0</b>	<b>974,235 0</b>	<b>0 0</b>	<b>232,656 0</b>	<b>0 0</b>	<b>184,654 0</b>	<b>71,605 0</b>	<b>0 0</b>	<b>32 0</b>	<b>0 0</b>	<b>693,599 0</b>	<b>3,297,989 0</b>	
<b>16,632,587 (12,085,806)</b>	<b>18,722,393 291,883</b>	<b>0 0</b>	<b>12,157,839 128,273</b>	<b>0 0</b>	<b>974,235 0</b>	<b>0 0</b>	<b>232,656 0</b>	<b>0 0</b>	<b>184,654 0</b>	<b>71,605 0</b>	<b>0 0</b>	<b>32 0</b>	<b>0 0</b>	<b>693,599 0</b>	<b>3,297,989 0</b>	
<b>Total Costos y gastos</b>	<b>6,210,668 (45,1632)</b>	<b>6,722,348 0</b>	<b>0</b>	<b>3,880,265</b>	<b>183,850</b>	<b>0</b>	<b>702,610</b>	<b>(14,718)</b>	<b>422,029</b>	<b>65,225</b>	<b>(37,079)</b>	<b>323,610</b>	<b>4,814</b>	<b>10</b>	<b>0 0</b>	<b>336,688 0</b>
<b>Otros gastos (ingresos) de operaciones:</b>																
Impresiones, encuestas, fijadas	0	(173,825)	173,825	0	114,260	138	0	633	0	230	(66)	0	21,819	(21)	(1,095)	(75) 0
Otros ingresos (egresos) operacionales	226,949	230,949	1,956	288,085	138	0	633	0	230	(66)	0	21,819	(21)	(1,095)	(75) 0	
<b>Total de otros Ingresos</b>	<b>226,949 (173,525)</b>	<b>404,774</b>	<b>1,956</b>	<b>288,085</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>633</b>	<b>0</b>	<b>230</b>	<b>(66)</b>	<b>0</b>	<b>21,819</b>	<b>(21)</b>	<b>(1,095)</b>	<b>(75) 0</b>	
<b>Gastos generales y administrativos</b>	<b>5,225,084 0</b>	<b>(479,007) (146,900)</b>	<b>5,784,031 146,500</b>	<b>57,784 0</b>	<b>3,651,946 49,169</b>	<b>16,404 0</b>	<b>643,287 0</b>	<b>0 0</b>	<b>289,783 0</b>	<b>65,233 0</b>	<b>30,004 0</b>	<b>64,223 0</b>	<b>6,334 0</b>	<b>9,660 0</b>	<b>15,000 0</b>	<b>419,714 10,776</b>
<b>Egresos campañas afiliadas</b>																
<b>1,216,531 -</b>	<b>1,216,531</b>	<b>(55,828)</b>	<b>487,216</b>	<b>167,562</b>	<b>0</b>	<b>60,161</b>	<b>(14,778)</b>	<b>(11,749)</b>	<b>132,640</b>	<b>(58)</b>	<b>(45,284)</b>	<b>259,283</b>	<b>(2,615)</b>	<b>(9,725)</b>	<b>(15,000) (83,745)</b>	
<b>Otros gastos en operaciones</b>																
<b>Otros financieros: Neto</b>																
Intereses ganados sobre el instrumento de deuda	31,218	31,218	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	
Intereses ganados sobre depósitos a plazos fijos	583,446	583,446	97,053	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	
Intereses ganados sobre instrumentos financieros	(287,509)	(287,509)	(203,688)	0	0	0	(18,689)	0	0	0	(1,423)	0	0	0	(49,092) (2,600)	
Intereses pagados en instrumentos financieros	(224,340)	(224,340)	(192,750)	0	0	0	0	0	0	0	(7,070)	0	0	0	(12,317) (1,188)	
Aportación del socio sobre bonos	(23,455)	(23,455)	(29,455)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0	
Aportación del socio sobre bonos	1,162,079	(3,284,260)	4,446,339	4,421,693	(328,940)	-	0	(18,689)	0	0	24,746	0	0	0	0 0	
Dividendos ganados	1,225,439	(3,284,260)	4,519,659	4,936,517	(328,940)	-	0	(18,689)	0	0	23,317	0	0	0	(7,970) (12,011) 0	
<b>Total de costos financieros, neto</b>	<b>2,451,970 (3,284,260)</b>	<b>5,736,230</b>	<b>4,850,689</b>	<b>133,375</b>	<b>167,562</b>	<b>0</b>	<b>41,472</b>	<b>(14,778)</b>	<b>(11,743)</b>	<b>155,957</b>	<b>(58)</b>	<b>(45,284)</b>	<b>232,156</b>	<b>(14,626)</b>	<b>(9,725) (15,000)</b>	
<b>Unidad antes del impuesto sobre la renta</b>																
Impuesto sobre la renta estimado	133,623	434,623	0	291,743	902	0	14,602	0	0	34,743	0	0	63,780	0	0 0	
<b>Unidad (perdida) neta</b>																
<b>Unidad (perdida) neta</b>	<b>2,017,347 (3,284,260)</b>	<b>5,301,607</b>	<b>4,850,689</b>	<b>(193,368)</b>	<b>163,660</b>	<b>0</b>	<b>26,870</b>	<b>(14,778)</b>	<b>(11,743)</b>	<b>121,214</b>	<b>(58)</b>	<b>(45,284)</b>	<b>183,416</b>	<b>(14,626)</b>	<b>(9,725) (15,000) (142,787)</b>	
<b>Unidad neta (perdida)</b>	<b>2,017,347 (3,284,260)</b>	<b>5,301,607</b>	<b>4,850,689</b>	<b>(193,368)</b>	<b>163,660</b>	<b>0</b>	<b>26,870</b>	<b>(14,778)</b>	<b>(11,743)</b>	<b>121,214</b>	<b>(58)</b>	<b>(45,284)</b>	<b>183,416</b>	<b>(14,626)</b>	<b>(9,725) (15,000) (142,787)</b>	
<b>Unidad neta (perdida)</b>	<b>2,017,347 (3,284,260)</b>	<b>5,301,607</b>	<b>4,850,689</b>	<b>(193,368)</b>	<b>163,660</b>	<b>0</b>	<b>26,870</b>	<b>(14,778)</b>	<b>(11,743)</b>	<b>121,214</b>	<b>(58)</b>	<b>(45,284)</b>	<b>183,416</b>	<b>(14,626)</b>	<b>(9,725) (15,000) (142,787)</b>	
<b>Unidades no distribuidas (déficit acum.) al inicio del período</b>	<b>249,449,597 (55,203)</b>	<b>57,237,159</b>	<b>161,633,134</b>	<b>34,633,752</b>	<b>952,103</b>	<b>(150,133)</b>	<b>628,933</b>	<b>(14,608)</b>	<b>59,761</b>	<b>0</b>	<b>(1,271,588)</b>	<b>42,9315</b>	<b>(28,000)</b>	<b>(253,320)</b>	<b>0 0</b>	<b>(275,900) (354,203)</b>
<b>Traéndoles de saldos por fusion</b>	<b>(1,404,174) (4,75,303)</b>	<b>1,404,174</b>	<b>250,845,171</b>	<b>(354,203)</b>	<b>0</b>	<b>(270,000)</b>	<b>0</b>	<b>(70,000)</b>	<b>0</b>	<b>(60,000)</b>	<b>0</b>	<b>(160,179)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 0</b>	<b>(354,203) 0</b>
<b>Déndoles declaradas</b>																
<b>Unidades no distribuidas (déficit acum.) al final del período</b>	<b>249,628,538 (1,404,174)</b>	<b>25,033,012</b>	<b>60,559,044</b>	<b>34,750,412</b>	<b>552,103</b>	<b>(123,283)</b>	<b>543,615</b>	<b>(16,351)</b>	<b>120,975</b>	<b>(58)</b>	<b>(1,317,259)</b>	<b>457,812</b>	<b>(41,326)</b>	<b>(245,065)</b>	<b>(15,000) (2,418,593)</b>	<b>(1,024,516) 0</b>

16



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

**MMG TRUST S.A.**, en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 31 de marzo de 2025:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a treinta y un millones doscientos ochenta y un mil quinientos treinta y cinco dólares con 66/100 (US\$ 31,281,535.66) de las Series F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q y S.
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
  - a) Primera Hipoteca y Anticresis sobre los bienes inmuebles cedidos a favor del Fideicomiso, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.
  - b) La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de cincuenta y ocho millones setecientos ochenta y nueve mil dólares con 00/100 (US\$58,789,000.00).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 188% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 185% en diciembre de 2024, de 197% en septiembre de 2024 y de 180% en junio de 2024.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día quince (15) de abril de dos mil veinticinco (2025).

**MMG TRUST, S.A.**, a título fiduciario.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lilah Aoun'.

Lilah Aoun  
Firma Autorizada

/na

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roger Kinkead'.

Roger Kinkead  
Firma Autorizada

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cecilia'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cecilia'.



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

**MMG TRUST S.A.**, en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A.**, (en adelante la “Emisora”) para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante “los Bonos”); por este medio certifica que al 31 de marzo de 2025:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a quince millones ochocientos ochenta y nueve mil doscientos noventa y dos dólares con 50/100 (US\$15,889,292.50) de las Series J, K, L, N, O, P, Q.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
  - A. Primera hipoteca y anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.
  - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veintiséis millones cuarenta y siete mil novecientos cincuenta y nueve dólares con 52/100 (US\$ 26,047,959.52).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 164%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 159% en diciembre de 2024, de 152% en septiembre de 2024 y de 145% en junio de 2024.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día quince (15) de abril de dos mil veinticinco (2025).

**MMG TRUST, S.A.**, a título fiduciario.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lilah Aoun'.

Lilah Aoun  
Firma Autorizada

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roger Kinkead'.

Roger Kinkead  
Firma Autorizada

/na



Banistmo Investment Corporation, S.A.

RUC 19838 62 180598 DV 06

Casa Matriz, Torre Banistmo,

Calle 50, Panamá

T – (507) 263 5855

banistmo.com

## CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

- Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
- Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
- Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.
- Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 31 de marzo de 2025 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD5,039.28.
- Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto Inicial	Saldo Insoluto	Vencimiento
T	1,000,000.00	30,303.04	22-jun-25
U	500,000.00	15,625.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	175,000.00	31-mar-26
W	550,000.00	171,874.97	30-sep-27
X	500,000.00	156,250.00	30-sep-27
Y	500,000.00	156,250.00	30-sep-27
Z	722,000.00	293,312.50	30-jun-28
AA	1,300,000.00	528,125.00	30-Jun-28
AB	500,000.00	281,250.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	843,750.00	30-Sep-29
AD	3,000,000.00	2,250,000.00	31-Mar-31
AE	2,000,000.00	1,875,000.00	30-Sep-32
AF	1,200,000.00	1,200,000.00	01-Jun-32
AG	3,600,000.00	3,600,000.00	31-Dec-31
	<b>18,272,000.00</b>	<b>11,576,740.51</b>	

6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de marzo de 2025 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos <sup>(1)</sup>	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	5,039.28	0%	A la vista	5,039.28
Derecho de Hipoteca sobre Fincas No. 8219, 30200485 y 30418781	Fincas - Solo Terrenos	15,368,535.00	100%	Vencimiento de la obligación	12,000,000.00
		15,373,574.28	100%		12,005,039.28

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

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

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y de los Garantes Hipotecarios y cuyo valor de mercado, según avalúo por un avaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo total de las obligaciones garantizadas.
  - El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedida o endosadas a favor de Banistmo Investment Corporation S.A., por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras construidas.
8. Concentración de Bienes Fiduciarios Un 100% del total de los bienes en fideicomiso están concentrados en Cuentas Bancarias Locales, por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios representa un porcentaje igual o superior al 10% del total de los activos en fideicomiso.
9. Clasificación de los Activos Fideicomitidos cedidos al Fideicomiso según su vencimiento

Activos	A la Vista	Total
Depósitos en banco	5,039.28	5,039.28
Total de activos	5,039.28	5,039.28

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

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

**Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:**

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
30-jun-24	9,622,861.58	125%	12,028,576.98	15,373,559.10	160%
30-sep-24	8,816,846.57	125%	11,021,058.21	15,373,564.14	174%
31-dic-24	8,396,793.54	125%	10,495,991.93	15,373,569.18	183%

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

**Cobertura requerida de acuerdo con el Prospecto**

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

**Cobertura Requerida en el Prospecto**

Bonos emitidos y en circulación B/. 11,576,740.51

Cobertura requerida 125%

Monto requerido en garantía B/. 14,470,925.64

**Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio\***

Valor de Avalúo de los Activos 15,373,574.28

Bonos emitidos y en circulación 11,576,740.51 133%

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

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 02 de mayo de 2025.

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

  
Dayra Y. Santana  
Firma Autorizada