

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre 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 diciembre 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 diciembre 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 diciembre de 2025

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2025</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2024</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,5,6	11,854,410	13,456,142
Depósitos a plazo fijo	4,5,6,27	26,190,803	34,170,666
Cuentas por cobrar:			
Clientes	4,27	5,107,236	7,349,132
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/. 1,034,368	4,27	5,169,097	4,412,515
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/. 10,643,808	4,27	17,065,999	14,559,015
Alquileres	4,27	857,266	598,962
Varias	4,27	8,603,835	5,194,559
		<u>36,803,433</u>	<u>32,114,183</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	4,27	<u>-1,719,732</u>	<u>-1,726,314</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>35,083,701</u>	<u>30,387,869</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	4,8	27,204,431	36,284,245
Costos de construcción en proceso	4,7	56,065,568	41,413,602
Terrenos	4,15,16	4,120,803	5,870,891
Materiales, equipos y respuestos	4	3,928,287	3,022,873
Viveres y bebidas	4	270,421	259,597
Otros	4	249,819	293,254
Total de inventarios		<u>91,839,329</u>	<u>87,144,462</u>
Inversión en acciones y cerpanes	4,5,9,27	137,707,593	109,507,105
Inversión en instrumento de deuda	4,9	1,950,103	2,151,603
Propiedades de inversión, neto	4,10	167,229,628	164,922,370
Equipos en arrendamiento, neto	4,11	1,931,661	2,080,879
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	4,12,18	33,801,295	29,785,521
Activo por derecho de uso	4,13	3,010,067	3,418,900
Otros activos	4,14	8,602,423	9,291,320
Total de activos		<u><u>519,201,013</u></u>	<u><u>486,316,837</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



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

Estado consolidado de situación financiera, continuación

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 31, 2025</u>	<u>Diciembre 31, 2024</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	4,5,15,27	25,759,405	26,181,118
Terrenos por pagar		1,292,714	15,340,938
Cuentas por pagar:			
Proveedores	4,17	6,754,817	6,772,598
Otras		3,500,300	1,996,901
Total de cuentas por pagar	27	10,255,117	8,769,499
Gastos acumulados por pagar	4,27	3,544,022	3,629,606
Ingresos diferidos	4	219,158	220,902
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	4,16,27	277,832	310,856
Depósitos de clientes	8,27	3,226,238	3,634,605
Pasivo por arrendamientos	4,18,27	5,598,097	5,540,237
Impuesto sobre la renta por pagar	21,27	85	87,528
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	16,27	76,178,521	59,869,443
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		296,664	201,629
Bonos por pagar, neto		76,475,185	60,071,072
Total de pasivos		126,647,853	123,786,361
Patrimonio			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 4,989,193 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 440,111 en 2025 y 458,011 en diciembre 2024		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	-6,972,684	-5,969,984
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		186,337	620,193
Reserva de valor razonable		120,606,994	93,280,628
Utilidades no distribuidas		253,259,950	249,086,794
Impuesto complementario		-1,557,371	-1,517,089
Total de patrimonio		392,553,160	362,530,476
Compromisos y contingencias	24		
Total de los pasivos y patrimonio		519,201,013	486,316,837

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
		<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>
Ventas de bienes y servicios	22,23	27,614,632	85,164,079	29,930,137	102,121,245
Ingresos por alquiler		1,098,725	4,296,757	1,064,879	4,273,429
Intereses sobre préstamos		769,913	3,031,082	673,899	2,628,800
Total de ingresos		<u>29,483,270</u>	<u>92,491,918</u>	<u>31,668,915</u>	<u>109,023,474</u>
Costo de las ventas	22	18,209,128	60,101,343	22,179,613	74,916,881
Costo de alquiler		534,178	2,055,817	512,729	1,890,073
Costos de actividades de financiamiento		330,108	1,253,045	272,487	1,178,234
Total de costos		<u>19,073,414</u>	<u>63,410,205</u>	<u>22,964,829</u>	<u>77,985,188</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>10,409,856</u>	<u>29,081,713</u>	<u>8,704,086</u>	<u>31,038,286</u>
Otros ingresos operacionales		<u>264,987</u>	<u>759,312</u>	<u>419,066</u>	<u>2,496,530</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,20,22	<u>7,892,118</u>	<u>24,901,123</u>	<u>5,662,921</u>	<u>21,624,199</u>
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	27	<u>45,000</u>	<u>155,000</u>	<u>52,451</u>	<u>273,070</u>
Resultados de las actividades de operación		<u>2,737,725</u>	<u>4,784,902</u>	<u>3,407,780</u>	<u>11,637,547</u>
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en instrumento de deuda		27,485	116,383	12,503	82,198
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		439,352	1,974,648	550,428	2,299,258
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,15	(229,247)	(1,055,494)	(241,594)	(923,045)
Intereses pagados sobre bonos	16	(285,490)	(1,037,813)	(255,170)	(1,164,261)
Amortización de costos de emisión de bonos		(34,870)	(145,634)	(40,654)	(137,969)
Dividendos ganados	5	<u>3,943,276</u>	<u>7,377,226</u>	<u>3,627,266</u>	<u>6,691,936</u>
Total de costos financieros, neto		<u>3,860,506</u>	<u>7,229,316</u>	<u>3,652,779</u>	<u>6,848,117</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>6,598,231</u>	<u>12,014,218</u>	<u>7,060,559</u>	<u>18,485,664</u>
Impuesto sobre la renta estimado	21	<u>617,428</u>	<u>1,850,334</u>	<u>911,520</u>	<u>2,352,008</u>
Total de utilidad (pérdida) del periodo		<u>5,980,803</u>	<u>10,163,884</u>	<u>6,149,039</u>	<u>16,133,656</u>
Utilidad neta por acción	29	<u>1.10</u>	<u>1.87</u>	<u>1.12</u>	<u>2.95</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre 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	Total	Participación no controladora	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2024	12,857,076	14,172,858	(4,931,115)	620,193	71,033,263	239,303,525	(1,508,295)	331,547,505	0	331,547,505
Utilidades integrales del año:										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	16,133,656	0	16,133,656	0	16,133,656
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	22,247,365	0	0	22,247,365	0	22,247,365
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	22,247,365	16,133,656	0	38,381,021	0	38,381,021
Distribuciones a los accionistas										
Dividendos declarados 28,29	0	0	0	0	0	(6,350,387)	0	(6,350,387)	0	(6,350,387)
Compra de acciones en tesorería	0	0	(1,038,869)	0	0	0	0	(1,038,869)	0	(1,038,869)
Compra de acciones en interés minoritario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(8,794)	(8,794)	0	(8,794)
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	0	0	(1,038,869)	0	0	(6,350,387)	(8,794)	(7,398,050)	0	(7,398,050)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>12,857,076</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(5,969,984)</u>	<u>620,193</u>	<u>93,280,628</u>	<u>249,086,794</u>	<u>(1,517,089)</u>	<u>362,530,476</u>	<u>0</u>	<u>362,530,476</u>
Saldo al 1 de enero de 2025	12,857,076	14,172,858	(5,969,984)	620,193	93,280,628	249,086,794	(1,517,089)	362,530,476	0	362,530,476
Utilidades integrales del año:										
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	10,163,884	0	10,163,884	0	10,163,884
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	27,326,366	0	0	27,326,366	0	27,326,366
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	27,326,366	10,163,884	0	37,490,250	0	37,490,250
Distribuciones a los accionistas										
Descapitalización de utilidades	0	0	0	(433,856)	0	433,856	0	0	0	0
Dividendos declarados 28,29	0	0	0	0	0	(6,424,584)	0	(6,424,584)	0	(6,424,584)
Compra de acciones en tesorería	0	0	(1,002,700)	0	0	0	0	(1,002,700)	0	(1,002,700)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(40,282)	(40,282)	0	(40,282)
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	0	0	(1,002,700)	(433,856)	0	(5,990,728)	(40,282)	(7,467,566)	0	(7,467,566)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>12,857,076</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(6,972,684)</u>	<u>186,337</u>	<u>120,606,994</u>	<u>253,259,950</u>	<u>(1,557,371)</u>	<u>392,553,160</u>	<u>0</u>	<u>392,553,160</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Año terminado al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad		10,163,884	16,133,656
Ajustes por:			
Provisión para préstamos incobrables	27	155,000	273,070
Depreciación	10,11,12	5,334,360	4,967,766
Amortización de costos de emisión de bonos		97,043	137,969
Amortización de prima de emisión de bonos		(37,058)	(126,675)
Amortización de activo de derecho de uso		547,083	558,600
Costos financieros, netos		(2,276)	294,150
Gasto de interés por arrendamiento		56,670	67,831
Gasto de impuesto sobre la renta	21	1,850,334	2,352,008
Dividendos ganados		(7,377,226)	(6,691,936)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo		149,276	(340,746)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(51,032)	(133,279)
Ganancia en venta de propiedad de inversión		(479,285)	(518,236)
Ganancia en inversiones, neto		(22,397)	(12,213)
Cambios en:		10,384,376	16,961,965
Cuentas por cobrar		(1,587,266)	(2,890,796)
Préstamos personales e hipotecas		(3,263,566)	(697,789)
Inventarios		2,312,671	14,536,358
Otros activos y franquicias		(1,541,250)	(1,507,836)
Cuentas por pagar		(12,562,606)	(156,368)
Gastos e impuestos acumulados por pagar		(249,970)	163,027
Otros pasivos y depósitos recibidos de clientes		(410,111)	(2,092,582)
Flujos procedentes de actividades de operación		(6,917,722)	24,315,979
Impuesto sobre la renta pagado		(1,638,164)	(1,531,516)
Intereses pagados		(5,505,000)	(5,419,585)
Flujos netos provistos por (usados en) actividades de operación		(14,060,886)	17,364,878
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Intereses recibidos		2,091,031	2,381,456
Dividendos recibidos		7,377,226	6,691,936
Cambio en depósitos a plazo fijo		7,979,863	(6,909,395)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(6,454,748)	(6,889,095)
Adquisición de equipo en arrendamiento		(808,083)	(1,202,960)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12	(6,351,289)	(1,902,999)
Producto de la venta de propiedades de inversión		667,408	2,565,799
Producto de la venta de equipo en arrendamiento		52,593	133,296
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		42,668	993,541
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos		276,778	254,593
Pagos por adquisición de inversiones		(927,000)	(3,010,686)
Flujos netos provistos por (usados en) actividades de inversión		3,946,447	(8,790,341)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Pagos de pasivos por arrendamientos	18	(1,927,536)	(1,928,031)
Abonos a obligaciones bancarias		(25,746,712)	(31,946,298)
Producto de las obligaciones bancarias		25,325,000	28,964,586
Producto de pasivos por arrendamientos	18	1,985,393	990,490
Disminución en acciones en tesorería		-	0
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo		23,486,000	5,129,000
Prima recibida de emisión de bonos		110,785	0
Pagos de costos de emisión de bonos		(75,735)	(116,325)
Pagos de impuesto complementario		(40,282)	(8,794)
Bonos redimidos		(7,176,922)	(7,978,939)
Compra de acciones en tesorería		(1,002,700)	(1,038,869)
Dividendos pagados	28	(6,424,584)	(6,350,387)
Flujos netos provistos por (usados en) actividades de financiamiento		8,512,707	(14,283,567)
Disminución neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(1,601,732)	(5,709,030)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		13,456,142	19,165,172
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	11,854,410	13,456,142

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 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 diciembre 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 su subsidiaria [Hoteles El Dorado, 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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

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

(b) Base de presentación

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

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

(c) Bases de medición

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

(d) Moneda funcional y de presentación

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

(e) Uso de estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF requiere que la administración efectúe diversos juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

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

A. Juicios

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación 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 corredores de bienes raíces o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los Directivos evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas de Contabilidad NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable en el cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva del Grupo.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

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

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

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

- Nota 10 – Propiedades de inversión.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Políticas contables materiales

El Grupo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad en todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

A continuación, se incluye un índice de las políticas contables materiales:

- a. Bases de consolidación
- b. Instrumentos financieros
- c. Capital en acciones y reserva
- d. Depósitos recibidos de clientes
- e. Inventario
- f. Inmuebles, mobiliario y equipo
- g. Propiedades de inversión
- h. Activo intangible
- i. Deterioro de los activos
- j. Bonos por pagar
- k. Dividendos declarados sobre el capital social
- l. Provisiones
- m. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
- n. Gastos por intereses de financiamiento
- o. Impuesto sobre la renta
- p. Información por segmentos
- q. Utilidad neta por acción
- r. Fondo de cesantía y prima de antigüedad
- s. Arrendamientos
- t. Equipos en arrendamiento operacional
- u. Uniformidad en presentación
- v. Normas de contabilidad emitidas aún no vigentes

(a) *Bases de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

Notas a los estados financieros consolidados

(b) *Instrumentos financieros*

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

(ii) Clasificación y medición posterior

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

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

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son solamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un instrumento de deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo el activo financiero; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son solamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el Grupo puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de los otros resultados integrales. Esta elección se debe hacer sobre una base de instrumento por instrumento.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero, que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales como al valor razonable con cambios en resultados, si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de intereses concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo se informa a la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.



Notas a los estados financieros consolidados

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros – Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos del principal y los intereses.

Para propósitos de esta evaluación, el “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

iii. *Baja en cuentas*

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

iv. *Compensación*

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

(c) *Capital en acciones y reserva*

(i) *Capital en acciones*

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Reserva de valor razonable

La reserva de valor razonable incluye:

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

(d) *Depósitos recibidos de clientes*

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

(e) *Inventarios*

Los inventarios se encuentran medidos a su costo o valor neto de realización, el menor y se llevan de acuerdo con los métodos indicados a continuación:

Inventario

Métodos

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Unidades de viviendas terminadas | - Costos identificados de construcción y terrenos |
| - Costos de construcción en proceso | - Costos identificados de construcción en proceso |
| - Terrenos | - Costos de adquisición |
| - Materiales, repuestos y otros | - Costo promedio ponderado |

Los inventarios incluyen todos los costos incurridos para llevarlos a su localización y condición actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, los costos por intereses de financiamientos asociados directamente con esos inventarios son capitalizados como parte de los costos de urbanización hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta.

(f) *Inmuebles, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de inmuebles, mobiliario y equipo son medidos al costo menos la depreciación, amortización y las pérdidas por deterioro acumuladas. El costo de los activos construidos por el Grupo incluye el costo de materiales, mano de obra directa, una asignación apropiada de costos indirectos y los intereses durante el período de construcción hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta. Los programas tecnológicos comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

Si partes significativas de un elemento de inmuebles, mobiliario y equipo tienen una vida útil distinta, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de inmuebles, mobiliario y equipo.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de inmuebles, mobiliario y equipo se reconoce en resultados.

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Desembolsos posteriores

Los desembolsos posteriores se capitalizan sólo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

(iv) Depreciación y amortización

La depreciación y amortización son calculadas para reducir al costo de los elementos de inmuebles, mobiliario y equipo menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconocen en resultados o se capitalizan como parte del costo de construcción en proceso. Los activos arrendados se deprecian durante el menor entre el plazo del arrendamiento y sus vidas útiles a menos que exista certeza razonable de que el Grupo obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento. Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles estimadas de los inmuebles, mobiliario y equipo para el período actual y los comparativos son como sigue:

Edificios	40 años
Equipo	7 y 10 años
Mobiliario y equipo de restaurante	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.

Notas a los estados financieros consolidados

(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

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.

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento;
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero 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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

(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.

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
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.
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.

Notas a los estados financieros consolidados

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.

(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.

Notas a los estados financieros consolidados

(s) *Arrendamientos*

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

i. Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de inicio, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al dismantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

(t) Equipos en arrendamiento operacional – como arrendador

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

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

(u) 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:

Notas a los estados financieros consolidados

- 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".

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)

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

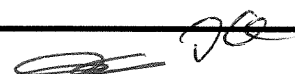
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(4) Presentación de activos y pasivos**

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,854,410	13,456,142
Depósitos a plazo fijo	26,190,803	34,170,666
Cuentas por cobrar a clientes	5,107,236	7,349,132
Préstamos por cobrar hipotecas	620,292	412,226
Préstamos por cobrar personales	1,877,260	1,727,438
Cuentas por cobrar alquileres	857,266	598,962
Cuentas por cobrar varias	8,603,835	5,194,559
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,719,732)	(1,726,314)
Unidades de viviendas terminadas	27,204,431	36,284,245
Costos de construcción en proceso	56,065,568	41,413,602
Terrenos	4,120,803	5,870,891
Materiales, equipo y repuestos	3,928,287	3,022,873
Inventario de víveres, bebidas y suministros	270,421	259,597
Otros inventarios	249,819	293,254
Activos por derecho de uso	527,757	569,331
Otros activos	<u>1,548,835</u>	<u>2,320,792</u>
Total activos corrientes	<u>147,307,291</u>	<u>151,217,396</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	21,471,712	20,546,712
Bonos por pagar, neto	9,373,204	7,185,694
Cuentas por pagar proveedores	6,754,817	6,772,598
Terrenos por pagar	1,292,714	15,340,938
Otras cuentas por pagar	3,500,300	1,996,901
Gastos acumulados por pagar	3,544,022	3,629,606
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	277,832	310,856
Depósitos recibidos de clientes	3,226,238	3,634,605
Pasivos por arrendamientos	1,671,464	1,640,673
Impuesto sobre la renta por pagar	85	87,528
Otros pasivos	<u>219,158</u>	<u>220,902</u>
Total pasivos corrientes	<u>51,331,546</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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos no corrientes		
Préstamos por cobrar hipotecas	4,548,805	4,000,289
Préstamos por cobrar personales	15,188,739	12,831,577
Inversión en acciones	137,707,593	109,507,105
Inversiones en valores	1,950,103	2,151,603
Propiedades de inversión, neto	167,229,628	164,922,370
Equipos en arrendamiento, neto	1,931,661	2,080,879
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	33,801,295	29,785,521
Activos por derecho de uso	2,482,310	2,849,569
Otros activos	<u>7,053,588</u>	<u>6,970,528</u>
Total activos no corrientes	<u>371,893,722</u>	<u>335,099,441</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar	4,287,693	5,634,406
Bonos por pagar	67,101,981	52,885,378
Pasivos por arrendamientos	<u>3,926,633</u>	<u>3,899,564</u>
Total pasivos no corrientes	<u>75,316,307</u>	<u>62,419,348</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>3,051,086</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 9)	<u>126,800,478</u>	<u>99,796,672</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A. (ver nota 15)	<u>2,500,000</u>	<u>7,300,000</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>420,726</u>	<u>366,537</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>7,044,471</u>	<u>6,457,432</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 están constituidos de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	6,104,410	6,607,142
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>5,750,000</u>	<u>6,849,000</u>
	<u>11,854,410</u>	<u>13,456,142</u>

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.26,190,803 (diciembre 2024 B/.34,170,666)

(7) Costos de construcción en proceso

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

<u>Proyectos</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Colinas de Mallorca	11,139,567	3,707,528
Puerto del Mar	7,589,440	7,694,042
Desarrollo Santa Mónica	6,146,863	1,614,322
Málaga	5,068,005	0
Granada	5,013,206	0
Maderos del Campo	4,952,252	3,588,955
Mar Pacífico	3,263,151	1,908,760
Ciudad del Lago	3,126,428	220,931
Otros proyectos	2,298,961	502,618
Fresno	1,225,434	7,034,848
Ciudad Bolívar	1,168,542	124,416
Córdoba	900,000	0
Ribadeo	788,067	0
Villa de Asturias	641,124	0
Castilla Real 3	616,371	601,784
North View	596,804	0
Costa Pacífica	563,555	0
Baula Residencias	497,672	
Puerta de Galicia	323,615	7,328,182
Pradera Azul	146,511	164,895
Riberas del Lago	0	3,186,690
Cedros del Campo	<u>0</u>	<u>1,747,248</u>
	<u>56,065,568</u>	<u>41,413,602</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Los montos de intereses capitalizados al 31 de diciembre de 2025 fueron por B/.3,330,095 (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.

(8) Unidades de vivienda terminadas

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cedros del Campo	6,006,258	0
Fresno	5,696,877	6,446,254
Málaga	3,788,171	0
Sabana Tower	3,557,933	5,666,114
Mar Pacífico	3,467,622	5,719,318
Riberas del Lago	2,486,231	10,712,037
La Foresta	1,754,049	0
Cibeles	294,135	6,367,547
Las Viñas de Galicia	93,356	136,133
Puertas de Vigo	59,799	384,594
Palermo	0	178,598
Puerta de Villalba	0	91,123
Las Perlas	0	92,107
Los Olivos	0	396,108
Puertas de Lugo	0	94,312
	<u>27,204,431</u>	<u>36,284,245</u>

Al 31 de diciembre 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/.3,226,238 (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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales – VRCOUI	137,625,155	109,426,907
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados – VRRCR	82,438	80,198
	<u>137,707,593</u>	<u>109,507,105</u>
Inversiones al costo amortizado – CA	1,950,103	2,151,603
Total de inversiones	<u>139,657,696</u>	<u>111,658,708</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	2025	Incremento por compra	Revaluación por valorización	Revaluación por cotización en bolsa	Diciembre 31, 2024
Empresa General de Inversiones, S. A.	126,800,478	0	0	27,003,806	99,796,672
Corporación la Prensa, S. A.	152,459	0	13,438	0	139,021
BG Financial Group, Inc.	3,977,337	0	0	802,152	3,175,185
Corporación Micro–Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	375,544	0	0	26,041	349,503
Grupo APC	104,870	0	0	37,558	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,333,605	927,000	(611,747)	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>137,625,155</u>	<u>927,000</u>	<u>(598,309)</u>	<u>27,869,557</u>	<u>109,426,907</u>

	2024	Incremento por compra	Revaluación por valorización	Revaluación por Cotización en bolsa	2023
Empresa General de Inversiones, S. A.	99,796,672	0	0	22,456,208	77,340,464
Corporación la Prensa, S. A.	139,021	0	(47,193)	0	186,214
BG Financial Group, Inc.	3,175,185	0	0	501,345	2,673,840
Corporación Micro–Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	349,503	0	0	0	349,503
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,018,352	629,562	(611,259)	0	1,000,049
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>4,875,862</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>109,426,907</u>	<u>629,562</u>	<u>(658,452)</u>	<u>22,957,553</u>	<u>86,498,244</u>

- (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:

	2025	Disminución por devolución de capital	Disminución por redención	Revaluación por cotización en bolsa	2024
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	47,868	(39,648)	0	55,121	32,395
Certificados de participación negociables	<u>34,570</u>	<u>0</u>	<u>(13,233)</u>	<u>0</u>	<u>47,803</u>
Total	<u>82,438</u>	<u>(39,648)</u>	<u>(13,233)</u>	<u>55,121</u>	<u>80,198</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(iii) Inversiones al costo amortizado – CA:

Corresponde a inversiones en instrumento de deuda, compuesto por inversiones en instrumentos de renta fija, emitidos por entidades registradas, principalmente, en el mercado de valores de los Estados Unidos de Norteamérica, a valor de costo por un monto de B/.1,446,353 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 diciembre de 2025.

<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
BBB	0	538,863	538,863
BB+	503,750	0	503,750
	<u>503,750</u>	<u>1,446,353</u>	<u>1,950,103</u>

(10) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	2025				2024			
	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel</u>	<u>Galeras, locales comerciales y viviendas</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel</u>	<u>Galeras, locales comerciales y viviendas</u>	<u>Total</u>
Al inicio del año	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	5,650,602	0	804,146	6,454,748	21,272,888	0	957,145	22,230,033
Ventas y descartes	(188,123)	0	0	(188,123)	(1,081,290)	0	0	(1,081,290)
Reclasificación	(2,633,412)	0	(269,837)	(2,903,249)	(1,685,280)	0	(173,263)	(1,858,543)
Al 31 de diciembre	<u>128,176,578</u>	<u>10,919,872</u>	<u>45,005,296</u>	<u>184,101,746</u>	<u>125,347,511</u>	<u>10,919,872</u>	<u>44,470,987</u>	<u>180,738,370</u>
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	253,106	1,124,191	1,377,297	0	278,300	776,368	1,054,668
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación	0	0	(321,179)	(321,179)	0	0	(19,036)	(19,036)
Al 31 de diciembre	<u>0</u>	<u>6,305,372</u>	<u>10,566,746</u>	<u>16,872,118</u>	<u>0</u>	<u>6,052,266</u>	<u>9,763,734</u>	<u>15,816,000</u>
Valor neto en libros	<u>128,176,578</u>	<u>4,614,500</u>	<u>34,438,550</u>	<u>167,229,628</u>	<u>125,347,511</u>	<u>4,867,606</u>	<u>34,707,253</u>	<u>164,922,370</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, personal técnico y evaluadores han determinado que, con base a los valores de mercado como referencia de dichos lotes y mejoras, al 31 de diciembre de 2025, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/.170,936,057 (2024: 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.	- Tasa de ocupación 2025 en 81.23% (2024: 71.74%) - Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2025 de 9.87% (2024: 9.29%)	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: - La tasa de ocupación fuera mayor (menor); - Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

(11) Equipos en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costo		
Al inicio del año	12,551,222	12,481,052
Adiciones	808,083	1,202,960
Ventas y descartes	(484,169)	(1,131,715)
Reclasificación	(3,555)	(1,075)
Al final del año	<u>12,871,581</u>	<u>12,551,222</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	10,470,343	10,768,879
Gasto del año	953,136	862,104
Ventas y descartes	(483,558)	(1,131,698)
Reclasificación	(1)	(28,942)
Al final del año	<u>(10,939,920)</u>	<u>10,470,343</u>
Saldo neto	<u>1,931,661</u>	<u>2,080,879</u>

Al 31 diciembre de 2025 y 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 2025 y 2024, se realizó reclasificación de B/.3,553 y B/.1,075 (respectivamente) de costos correspondiente al inventario de equipo. Además, se reclasificaron B/.28,942 de depreciación acumulada en el año 2024, distribuidos de la siguiente manera: B/.24,954 a

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

Notas a los estados financieros consolidados

inmuebles, mobiliario y equipo, neto, correspondiente a la depreciación acumulada del rubro de edificios, y B/.3,988 a otras reclasificaciones.

(12) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

Costo	Terrenos	Edificios	Equipo	Mobiliario y equipo de restaurante	Mobiliario y otros	Total
Al 1 de enero de 2024	8,739,819	38,148,151	31,387,176	11,988,994	8,646,758	98,910,898
Adiciones	0	535,388	560,774	542,623	264,214	1,902,999
Ventas y Descartes	0	(871,259)	(162,258)	(358,116)	(152,446)	(1,544,079)
Reclasificación	0	0	(9,007,910)	(17,429)	16,360	(9,008,979)
Al 31 de diciembre de 2024	8,739,819	37,812,280	22,777,782	12,156,072	8,774,886	90,260,839
Al 1 de enero de 2025	8,739,819	37,812,280	22,777,782	12,156,072	8,774,886	90,260,839
Adiciones	1,117,742	2,515,532	740,949	1,286,056	691,010	6,351,289
Ventas y Descartes	0	(247,697)	(269,178)	(95,308)	(311,419)	(923,602)
Reclasificación	850,000	(46,588)	(0)	(0)	(122,790)	680,622
Al 31 de diciembre de 2025	10,707,561	40,033,527	23,249,553	13,346,820	9,031,687	96,369,148
Depreciación acumulada						
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)	(587)	(8,959,828)
Al 31 de diciembre de 2024	0	21,195,457	21,199,292	10,763,754	7,316,815	60,475,318
Al 1 de enero de 2025	0	21,195,457	21,199,292	10,763,754	7,316,815	60,475,318
Gasto del año	0	1,286,383	645,749	551,368	520,427	3,003,927
Ventas y descartes	0	(96,306)	(269,177)	(62,841)	(302,383)	(730,707)
Reclasificación	0	(52,699)	(0)	(0)	(127,986)	(180,685)
Al 31 de diciembre de 2025	0	22,332,835	21,575,864	11,252,281	7,406,873	62,567,853
Valor neto en libros						
Al 31 de diciembre de 2024	8,739,819	16,616,823	1,578,490	1,392,318	1,458,071	29,785,521
Al 31 de diciembre de 2025	10,707,561	17,700,692	1,673,689	2,094,539	1,624,814	33,801,295

Al 31 de diciembre de 2025, el gasto de depreciación por B/.3,003,927 (diciembre 2024: B/.3,050,994), fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,556,261 (diciembre 2024: B/.1,528,351) a costos de construcción en proceso y B/.1,447,666 (diciembre 2024: B/.1,522,643) a gastos de ventas, generales y administrativos. Véanse las garantías otorgadas en la nota 15.

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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costos:		
Saldo al inicio del año	6,582,158	6,675,053
Adiciones	198,672	0
Cancelaciones	(99,258)	(92,895)
Ajuste al canon	38,836	0
Saldo al final del año	<u>6,720,408</u>	<u>6,582,158</u>
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	3,163,258	2,604,658
Gasto del año	547,083	558,600
Ajuste	0	0
Saldo al final del año	<u>3,710,341</u>	<u>3,163,258</u>
Saldo neto	<u>3,010,067</u>	<u>3,418,900</u>

(14) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuestos pagados por adelantado (a)	1,127,266	1,702,714
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,548,835	2,320,792
Depósitos en garantía	138,850	131,038
Adelanto para compra inmueble (b)	2,756,974	1,895,827
Fondo de cesantía (Nota 20)	<u>3,030,498</u>	<u>3,240,949</u>
	<u>8,602,423</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 2026.

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>Vencimiento en un año</u>	<u>2025 Vencimiento en más de un año</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento en un año</u>	<u>2024 Vencimiento en más de un año</u>	<u>Total</u>
Préstamos comerciales						
Banco Nacional de Panamá	1,346,712	4,287,693	5,634,405	1,046,712	5,734,406	6,781,118
Total préstamos comerciales	<u>1,346,712</u>	<u>4,287,693</u>	<u>5,634,405</u>	<u>1,046,712</u>	<u>5,734,406</u>	<u>6,781,118</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	10,625,000	0	10,625,000	10,100,000	0	10,100,000
Metrobank	1,600,000	0	1,600,000	2,000,000	0	2,000,000
Banco Aliado	3,500,000	0	3,500,000	0	0	0
Banistmo	1,900,000	0	1,900,000	0	0	0
Banco General, S. A.	2,500,000	0	2,500,000	7,300,000	0	7,300,000
Total valores comerciales rotativos	<u>20,125,000</u>	<u>0</u>	<u>20,125,000</u>	<u>19,400,000</u>	<u>0</u>	<u>19,400,000</u>
	<u>21,471,712</u>	<u>4,287,693</u>	<u>25,759,405</u>	<u>20,446,712</u>	<u>5,734,406</u>	<u>26,181,118</u>

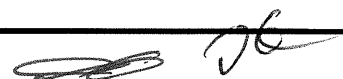
Préstamos comerciales:

El Grupo mantiene líneas de crédito hasta por B/.177,850,000 (2024: B/.172,850,000) para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento de equipo para arrendamiento y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pagos de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimientos en el año 2028 hasta 2033 (2024: desde 2028 hasta 2033) e intereses anuales que fluctúan entre el 5% hasta 6%+FECI (2024: 5% hasta 5.25%+FECI).

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 5.5% hasta 6.5% (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 2025, 2012, 2010 y 2006. Estas se describen de la siguiente manera:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>Diciembre 31, 2025</u>	<u>Diciembre 31, 2024</u>
<u>Emisión pública 2025 (Resolución SMV214-25)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos con plazos entre dos y veinticinco años a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia no menor a un año ni mayor a la fecha de vencimiento.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	60,000,000	0	0
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	44,953,143	34,181,571
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	20,000,000	19,641,078	17,291,078
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta dos años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + 2.75%	12,000,000	11,584,300	8,396,794
		<u>137,000,000</u>	<u>76,178,521</u>	<u>59,869,443</u>
Desglose: Vencimientos a un año			9,076,540	6,984,065
Vencimientos a más de un año			<u>67,101,981</u>	<u>52,885,378</u>
			<u>76,178,521</u>	<u>59,869,443</u>

Durante el año 2025, la emisión de bonos fue por el monto de B/.23,486,000 (2024: B/.5,129,000) y la redención de bonos por el monto de B/.7,176,922 (2024: B/.7,978,939).

Las características principales de los bonos de ofertas públicas según resoluciones SMV 214-25 del 18 de junio de 2025, 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 2025

- (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 nominativa y desmaterializada y estarán representados por medio de anotaciones en cuenta. 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 Sesenta Millones de balboas (B/.60,000,000).

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos de dicha cifra, en una o más series. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago a capital de entre dos (2) años hasta veinticinco (25) años, contados a partir de la respectiva fecha de emisión de cada serie. Los vencimientos de cada serie serán establecidos por el Emisor
- (c) De darse o no un período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se podrá pagar mediante un solo pago, en su respectiva fecha de vencimiento, o en la Fecha de Redención Anticipada de los bonos de cada serie o mediante amortizaciones a capital mensualmente, trimestralmente, semestralmente, o anuales (que deberá incluir la tabla de amortización), o bien en la frecuencia o proporción que considere el Emisor en base a sus necesidades. 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 menor a un (1) año mayor, ni mayor a la fecha de vencimiento, y serán contados a partir de sus respectivas Fechas de Emisión hasta la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada.
- (d) La tasa de interés aplicable será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. Una misma serie también podrá tener plazos con tasa fija y plazo con tasa variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR) cotizada para el período de 90 días. Para las Series con tasa variable, la tasa se revisará dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar y el resultado de la revisión de la tasa variable será comunicada a la Latinex mediante publicación de un hecho de importancia publicado a través de SERI de la Superintendencia del Mercado de Valores, al menos dos (2) días calendarios previos al inicio de cada período de interés.
- (e) El cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor derivadas de los Bonos estará garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (f) Los bienes del fideicomiso son todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Emisor, o terceros, para que queden sujetos al fideicomiso, y los que se deriven de esto, incluyendo, sin limitación, los siguientes (i) La suma de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) que será entregada al Fiduciario como contribución inicial, y la cual será depositada por el Fiduciario en una cuenta fiduciaria que abrirá conforme a lo establecido en el fideicomiso; (ii) Los derechos dimanantes del Contrato de Hipoteca sobre bienes inmuebles, y cualquier producto obtenido de su ejecución, así como bienes muebles tales como dinero o efectivo y/o valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores o combinación de estos; Las cesiones de las pólizas de seguro sobre los

Notas a los estados financieros consolidados

bienes gravados y cualesquiera dineros obtenidos producto de reclamos presentados a las aseguradoras de conformidad con los términos de la póliza respectiva y con lo dispuesto en el fideicomiso; Las Carta de Crédito Stand-By o dinero en efectivo que aporte el Emisor para cumplir con el porcentaje de Cobertura establecido el Prospecto informativo; y cualesquiera otros dineros, bienes, valores o derechos que de tiempo en tiempo se traspasen al Fiduciario, siempre que hayan sido previamente aceptados por éste, para que queden sujetos al Fideicomiso.

- (g) En caso de que la Cobertura esté integrada exclusivamente por dinero en efectivo, ésta será equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (h) En caso de que la Cobertura esté integrada exclusivamente por Valores o por Derecho(s) Real(es) de Hipoteca y Anticresis, estos deberán tener en todo momento un valor de mercado equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. De no mantenerse la Cobertura a consecuencia de una disminución en el valor de mercado de uno o más de los Valores o las Fincas Hipotecadas, según sea el caso, la Fideicomitente deberá adicionar nuevos Valores, dinero en efectivo o Derechos Reales de Hipoteca y Anticresis, hasta alcanzar el monto de Cobertura requerido.

En caso de que la Cobertura esté conformada por una combinación de los bienes, a saber, dinero en efectivo, y/o Valores y/o el Derecho Real de Hipoteca y Anticresis, el valor individual o en conjunto de los Valores y las Fincas Hipotecadas, según sea el caso, no podrá ser menor al ciento veinticinco por ciento (125%) de aquella porción del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación que no esté cubierta o garantizada por dinero en efectivo.

- (i) 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 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).

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.
- (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

Notas a los estados financieros consolidados

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 con sus necesidades. Los Bonos Rotativos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono Rotativo le sea emitido a su nombre en forma física e individual.

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada día de pago de interés. En caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR). La tasa variable se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de interés. La fecha de oferta, el plazo, la tasa de interés, el vencimiento, y el monto de cada serie de Bonos Rotativos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de emisión respectiva. MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (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.

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/.12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR), cotizada para el periodo de 90 días. La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) Días Hábiles antes de cada período de interés por empezar.
- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(17) Cuentas por pagar a proveedores

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Viviendas	4,717,619	4,948,485
Hotelería	348,198	245,507
Restaurantes	798,443	727,458
Alquileres	230,400	192,656
Financiera	14,295	9,568
Otras	<u>645,862</u>	<u>648,924</u>
	<u>6,754,817</u>	<u>6,772,598</u>

(18) Pasivos por arrendamientos

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

	<u>Pasivo por Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones "Leasing"</u>	<u>Total, 2025</u>	<u>Pasivo por Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones "Leasing"</u>	<u>Total 2024</u>
Saldo al inicio del año	3,545,005	1,995,232	5,540,237	4,191,662	2,286,116	6,477,778
Pagos	(568,618)	(1,245,502)	(1,814,120)	(553,763)	(1,281,374)	(1,835,137)
Aumentos	248,673	1,737,040	1,985,713	0	990,490	990,490
Ajustes al canon	(320)	0	(320)	0	0	0
Cancelaciones	<u>(113,413)</u>	<u>0</u>	<u>(113,413)</u>	<u>(92,894)</u>	<u>0</u>	<u>(92,894)</u>
Saldo al final del año	<u>3,111,327</u>	<u>2,486,770</u>	<u>5,598,097</u>	<u>3,545,005</u>	<u>1,995,232</u>	<u>5,540,237</u>

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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Equipo pesado	3,505,657	2,901,010
Equipo rodante	<u>764,500</u>	<u>751,150</u>
	4,270,157	3,652,160
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>1,753,648</u>	<u>(2,236,143)</u>
Saldo al final del año	<u>2,516,509</u>	<u>1,416,017</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Salarios	10,811,344	10,302,505
Décimo tercer mes	990,097	946,819
Vacaciones	1,064,917	1,016,212
Gastos de representación	576,626	608,467
Participación y otros incentivos	837,350	859,447
Comisiones	82,102	73,307
Seguro social	1,817,485	1,659,870
Prima de antigüedad	220,979	215,848
Seguro de vida y hospitalización	375,203	368,254
Aportes de cesantía	760,932	808,324
Otras	<u>1,258,155</u>	<u>982,357</u>
	<u>18,795,190</u>	<u>17,841,410</u>

Para el año terminado al 31 de diciembre de 2025, el gasto de personal por B/.18,795,190 (2024: B/.17,841,410) fue distribuido de la siguiente manera: B/.10,321,395 (2024: B/.9,975,309) a costos de construcción y B/.8,473,795 (2024: B/.7,866,101) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantenía 890 empleados permanentes (2024: 852).

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene provisión para prima de antigüedad por B/.1,521,481 (2024: B/.1,578,511), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar. Adicional al cierre de 31 de diciembre 2025, el Grupo mantiene fondo de cesantía por la cantidad de B/.3,030,498 (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).

Durante el año 2025, se realizó recompra de 37,900 acciones por un monto de B/.1,002,699 ocasionando una disminución en las acciones en circulación tipo A y B de 5,467,204 a 5,429,304; de las cuales 788, correspondían a acciones otorgadas a ciertos colaboradores años atrás, como parte de un Programa de Incentivos en Acciones por la antigüedad laboral; con valor de B/.21,338. El Grupo no mantiene programas vigentes de compensación basados en acciones al cierre del período y no tiene planes de establecer nuevos programas de este tipo en el futuro inmediato.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gastos de personal (nota 20)	8,473,795	7,866,101
Depreciación (nota 10,11 y 12)	2,824,963	2,577,311
Publicidad y promociones	1,806,982	1,515,698
Servicios públicos	1,481,760	1,470,944
Reparaciones y mantenimiento	2,344,825	2,177,832
Gastos bancarios	454,479	212,064
Alquileres	240,434	213,488
Gastos legales y notariales	856,285	1,042,319
Impuestos	1,182,520	1,218,858
Seguridad	488,489	550,211
Seguros	188,806	114,030
Servicios profesionales	885,499	584,203
Gastos de oficina	123,406	128,456
Gastos de viaje y viáticos	207,893	172,981
Comisión de tarjetas	87,684	89,517
Cuotas y suscripciones	142,161	83,505
Donaciones	78,914	94,750
Atenciones y cortesías	111,841	139,650
Gastos de manejo	158,857	114,989
Decoraciones	6,640	163,149
Capacitación y entrenamiento	53,270	49,816
Combustible y lubricantes	146,772	117,264
Otras	<u>2,554,848</u>	<u>927,063</u>
	<u>24,901,123</u>	<u>21,624,199</u>

(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 2025.

La tarifa general del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicable a las personas jurídicas es del 25%.

La Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, requiere que toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) determine como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%), o método de Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR).

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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.

En agosto de 2025, se completó el proceso de escisión de la actividad hotelera del Hotel Best Western que se mantenía dentro de las operaciones de la relacionada Caribbean Franchise Development Corp., hacia la sociedad Hoteles Del Caribe, S. A., como parte de las decisiones estratégicas corporativas en la consolidación de las operaciones

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 año terminado al 31 de diciembre 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	60,764,064	76,113,680	17,176,332	16,645,732	5,774,288	5,700,875	0	0	0	0	1,449,395	3,660,958	85,164,079	102,121,245
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	4,296,757	4,273,429	0	0	0	0	4,296,757	4,273,429
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	3,031,082	2,628,800	0	0	3,031,082	2,628,800
Total ingresos	60,764,064	76,113,680	17,176,332	16,645,732	5,774,288	5,700,875	4,296,757	4,273,429	3,031,082	2,628,800	1,449,395	3,660,958	92,491,918	109,023,474
Costo de las ventas	43,058,755	55,985,548	14,165,097	13,957,760	1,864,376	1,640,220	0	0	0	0	1,013,115	3,333,353	60,101,343	74,916,881
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	2,055,817	1,890,073	0	0	0	0	2,055,817	1,890,073
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	1,253,045	1,178,234	0	0	1,253,045	1,178,234
Total costos	43,058,755	55,985,548	14,165,097	13,957,760	1,864,376	1,640,220	2,055,817	1,890,073	1,253,045	1,178,234	1,013,115	3,333,353	63,410,205	77,985,188
Ganancia bruta en ventas	17,705,309	20,128,132	3,011,235	2,687,972	3,909,912	4,060,655	2,240,940	2,383,356	1,778,037	1,450,566	436,280	327,605	29,081,713	31,038,286
	71%	74%	82%	84%	32%	29%	48%	44%	41%	45%	70%	91%	71%	73%
Otros ingresos (egresos) operacionales	206,208	1,786,198	424,002	617,850	7,081	(28,403)	10,054	59,635	61,841	64,713	50,126	-3,463	759,312	2,496,530
Gastos de vtas., generales y admivos.	12,700,294	10,236,995	1,871,656	1,927,124	4,627,992	4,097,801	528,444	421,935	700,751	647,203	146,823	132,320	20,575,960	17,463,378
Distribución de gastos corporativos	3,438,973	3,403,455	329,292	325,891	205,639	203,516	243,273	240,760	262,986	260,269	0	0	4,480,163	4,433,891
	16,139,267	13,640,450	2,200,948	2,253,015	4,833,631	4,301,317	771,717	662,695	963,737	907,472	146,823	132,320	25,056,123	21,897,269
Utilidad en operaciones	1,772,250	8,273,880	1,234,289	1,052,807	(916,638)	(269,065)	1,479,277	1,780,296	876,141	607,807	339,583	191,822	4,784,902	11,637,547
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	733,445	1,094,374	206,924	231,721	0	0	501,417	421,294	375,382	376,558	273,863	257,409	2,091,031	2,381,456
Intereses pagados en financiamientos	(885,978)	(794,500)	(95,918)	(65,048)	(1,044,844)	(1,120,971)	(64,304)	(105,300)	(2,263)	(1,487)	0	0	(2,093,307)	(2,087,306)
Amortización de costos de emisión de bonos	(145,634)	(137,969)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(145,634)	(137,969)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	103,996	15,391	7,273,230	6,676,545	7,377,226	6,691,936
Total de otros costos financieros, neto	(298,167)	161,905	111,006	166,673	(1,044,844)	(1,120,971)	437,113	315,994	477,115	390,562	7,547,093	6,933,954	7,229,316	6,848,117
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,474,083	8,435,785	1,345,295	1,219,480	(1,961,482)	(1,390,036)	1,916,390	2,096,290	1,353,256	998,369	7,886,676	7,125,776	12,014,218	18,485,664
Impuesto sobre la renta, estimado	1,338,113	1,889,105	237,883	158,708	59,126	72,325	77,529	132,992	67,202	47,402	70,481	51,476	1,850,334	2,352,008
Utilidad (pérdida) neta	135,970	6,546,680	1,107,412	1,060,772	(2,020,608)	(1,462,361)	1,838,861	1,963,298	1,286,054	950,967	7,816,195	7,074,300	10,163,884	16,133,656
	VIVIENDAS		RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Total activos	255,247,517	253,943,151	19,647,841	20,129,522	24,905,243	22,189,769	45,965,713	46,075,316	28,858,495	27,214,546	144,576,204	116,764,533	519,201,013	486,316,837
Total pasivos	96,556,959	94,553,476	4,575,055	4,397,282	21,117,590	20,418,322	1,449,520	1,900,045	2,018,946	1,604,653	929,783	912,583	126,647,853	123,786,361

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

Notas a los estados financieros consolidados

(23) Ingresos de actividades ordinarias

Al 30 de septiembre, los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se desagregan por principales productos y líneas de servicios, así:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Venta de viviendas	57,207,965	76,113,680
Restaurantes	17,176,332	16,645,732
Hoteles	5,774,288	5,700,875
Alquileres y zonas procesadoras	4,296,757	4,273,429
Financieros	3,031,082	2,628,800
Otras operaciones	<u>5,005,494</u>	<u>3,660,958</u>
	<u>92,491,918</u>	<u>109,023,474</u>

(24) Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2025 y 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 CINCO MILLONES DE BALBOAS (B/. 5,000,000.00), promovida por PROMOTOR OF REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.A. (PRORED) y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS, cuya pretensión se fundamenta en supuestos daños y perjuicios que alegan haber sufrido como consecuencia de acciones judiciales interpuestas en la esfera penal y civil, relacionadas con un presunto uso indebido de derechos de propiedad industrial, presentadas por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. en contra de PROMOTOR OF REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.A. (PRORED).

Dentro del proceso ordinario promovido por PROMOTOR OF REAL ESTATE DEVELOPMENTS, S.A.(PRORED) y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS en contra de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., el Juzgado Cuarto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá dictó Sentencia No. 34 de 29 de diciembre de 2023, condenando en abstracto a SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Ante esta condena, los demandantes pretenden demostrar una afectación de CINCO MILLONES DE BALBOAS.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. apeló la Sentencia No. 34 de 29 de diciembre de 2023, apelación que fue resuelta por el Primer Tribunal Superior de Justicia, mediante sentencia de 27 de junio de 2025, confirmando la condena en abstracto a favor de PROMOTOR OF REAL ESTATE DEVELOPMENTS, S.A. y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS. Por lo cual, SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. interpuso recurso de casación en debido término.

Mediante resolución de 26 de diciembre de 2025, proferido por la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, se declaró inadmisibile el recurso de casación presentado por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. y se condenó al pago de CIEN BALBOAS en concepto de costas. Dicha resolución fue notificada por Edicto No. 187 de 26

Notas a los estados financieros consolidados

de enero de 2026. El expediente se le dio salida de la Sala Primera de lo Civil, el 06 de febrero 2026.

Actualmente se encuentra pendiente que el Juzgado Liquidador Cuarto de lo Civil del Primer Distrito Judicial de Panamá fije el edicto de reingreso del expediente al Tribunal, a fin de que se inicie el trámite de liquidación de costas y gastos del proceso ordinario, así como el procedimiento de liquidación de la condena en abstracto correspondiente.

2. MEDIDA CAUTELAR DE SECUESTRO PROMOVIDO POR PROMOTOR REAL ESTATE DEVELOPMENTS, S.A. Y HARMODIO BARRIOS VS SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

Estado: El día 8 de enero de 2026, SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. consignó una fianza solicitando la suspensión del secuestro; en consecuencia, el Juzgado Liquidador Cuarto de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá mediante el Auto No. 70/SEC.108110-2025 de 12 de enero de 2026, decretó formal secuestro a favor de PROMOTOR OF REAL STATE OF DEVELOPMENT S.A. (PRORED) y HARMODIO BARRIOS DAVALOS sobre la Fianza de Seguro 04-13-65988-0 de 8 de enero de 2026 emitida por ALIADO SEGUROS, S.A. y CHUBB SEGUROS PANAMA, S.A. por la suma de CINCO MILLONES DE BALBOAS a fin de garantizar las resultas del proceso y levantó la medida cautelar de secuestro decretada por el Tribunal mediante Auto No. 462/SEC.108110-2025 del 15 de diciembre de 2025.

De igual forma, el 7 de enero de 2026, SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. anunció y sustentó recurso de apelación en contra del Auto No. 70/SEC.108110-2025 de 12 de enero de 2026, oncede eel cual se decretó formal secuestro a favor de PROMOTOR OF REAL STATE OF DEVELOPMENT, S.A. (PRORED) y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS. El cual se encuentra pendiente de que se oncede el recurso de apelación.

Actualmente, la última actuación dentro del expediente de la medida cautelar, es el escrito de notificación del tribunal aportado por los demandantes, donde se aporta para conocimiento el Juez Aquo, la resolución de 26 de diciembre de 2025, emitida por la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante la cual se declaró inadmisble el recurso de casación presentado por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

2.1 INCIDENTE DE LEVANTAMIENTO DEL SECUESTRO DENTRO DEL EXPEDIENTE DE MEDIDA CAUTELAR DE SECUESTRO SEGUIDO EN CONTRA DE SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A

Estado: El 7 de enero de 2026, presentamos el incidente y a la fecha el Tribunal no ha procedido con su admisión.

(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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(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 diciembre de 2025 y 2024, se mantienen acciones por la suma de B/.4,880,862 a su costo como una aproximación de valor razonable.

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

(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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

En el seguimiento del riesgo de crédito de los clientes, los clientes son agrupados según sus características de crédito, incluyendo si es una persona natural o jurídica, si son al por mayor, lugar de venta o si el cliente es el usuario final, la antigüedad del perfil, la madurez y la existencia de anteriores dificultades financieras. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se refieren principalmente a los clientes de viviendas del Grupo. Los clientes que se clasifican 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

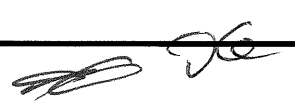
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Clientes	5,107,236	7,349,132
Hipotecas	5,169,097	4,412,515
Préstamos personales	<u>17,065,999</u>	<u>14,559,015</u>
	27,342,332	26,320,662
Alquileres	857,266	598,962
Varias	<u>8,603,835</u>	<u>5,194,559</u>
	<u><u>36,803,433</u></u>	<u><u>32,114,183</u></u>

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Viviendas	2,267,160	5,951,880
Financiera	22,235,096	18,971,530
Hotelería	276,787	244,001
Otros	<u>2,563,289</u>	<u>1,153,251</u>
	<u><u>27,342,332</u></u>	<u><u>26,320,662</u></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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al inicio del año	1,726,314	1,783,932
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	155,000	273,070
Castigos	(190,216)	(314,700)
Ajustes	<u>28,634</u>	<u>(15,988)</u>
Saldo al final del año	<u><u>1,719,732</u></u>	<u><u>1,726,314</u></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>2025</u>	<u>2024</u>
Año terminado el 31 de diciembre:		
B/. 1.18 por cada acción (2024: B/.1.16)	<u>6,424,581</u>	<u>6,350,387</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 diciembre, el cálculo de la utilidad por acción está basado en la utilidad neta correspondiente a los accionistas dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período, calculado como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Utilidad neta	10,163,884	16,133,656
Acciones en circulación	<u>5,429,304</u>	<u>5,467,204</u>
Utilidad básica por acción	<u>1.87</u>	<u>2.95</u>

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de Diciembre de 2025																			
Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Diseño e Innov. Constructiva S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Constructora Concasa Caribe, S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S. A.	Alquileres Sucasa, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Tortuga International Holding S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Efectivo y equivalente de efectivo	11,854,410		11,854,410	1,378,321	8,379,917	76,314	0	47,681	24,264	0	116,584	0	79,766	75,591	51,326	77,511	19,500	793,628	734,007
Depósito a plazo fijo	26,190,803		26,190,803	26,190,803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																			
Clientes	5,107,236		5,107,236.00	0.00	1,972,996.00	0.00	0.00	206,986.00	2,311,486.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	115	0.00	570,951.00	44,702.00
Hipotecas	5,169,097		5,169,097	0	0	0	0	0	0	0	5,169,097	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	17,065,999		17,065,999	0	0	0	0	0	0	0	17,065,999	0	0	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	-107,605,647	107,605,647.00	50,439,570.00	16,565,647.00	29,079,335.00	1,299,584.00	904,643.00	727,997.00	153,722.00	158,477.00	56,106.00	12,166.00	6,482.00	1,716,653.00	176,422.00	0.00	250,609.00	6,058,234.00
Alquileres	857,266		857,266	0	664,064	63,881	0	0	0	0	0	0	0	121,376	7,945	0	0	0	0
Varios	8,603,835	-6,125,679	14,729,514	6,966,077	7,007,263	0	14,245	5,214	35	0	172,423	0	1,335	20	0	0	183,000	14,549	365,353
	36,803,433	-113,731,326	150,534,759	57,405,647	26,209,970	29,143,216	1,313,829	1,116,843	3,039,518	153,722	22,565,996	56,106	13,501	127,878	1,724,598	176,537	183,000	836,109	6,466,289
Menos reserva para cuentas incobrables	1,719,732		1,719,732	0	17,754	82,966	0	19,253	0	0	1,317,322	0	0	85,806	0	0	0	189,623	7,008
Total de cuentas por cobrar, neto	35,083,701	-113,731,326	148,815,027	57,405,647	26,192,216	29,060,250	1,313,829	1,097,590	3,039,518	153,722	21,248,674	56,106	13,501	42,072	1,724,598	176,537	183,000	646,486	6,461,281
Inventarios:																			
Unidades de viviendas terminadas	27,204,431		27,204,431	0	27,204,431	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	56,065,568		56,065,568	0	55,441,263	142,953	0	0	481,352	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	4,120,803		4,120,803	0	4,120,803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipo de construcción, piezas , reptos. Y mat de const.	3,928,287		3,928,287	0	1,232,909	0	0	207,710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,487,668	0
Viveres, bebidas y suministros	270,421		270,421	0	23,565	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	246,856
Otros	249,819		249,819	0	119,352	0	0	0	0	0	0	0	26,431	0	0	0	0	0	104,036
Total de inventarios	91,839,329		91,839,329	0	88,142,323	142,953	0	207,710	481,352	0	0	0	26,431	0	0	0	0	2,487,668	350,892
Inversiones en Bonos y acciones, neto	137,707,593	-6,009,737	143,717,330	143,577,890	34,570	0	0	0	0	0	104,870	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones en instrumento de deuda	1,950,103		1,950,103	1,950,103	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	167,229,628		167,229,628	0	131,797,246.00	6,812,883.00	0	0	0	0	566,807	0	0	25,672,134	1,899,831	0	0	480,727	0
Equipo en arrendamiento, neto	1,931,661		1,931,661	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,931,661	0
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	96,369,148	-980,418	97,349,566	0	69,140,736	442,170	0	875,156	0	0	979,897	0	232,131	24,869	1,453	3,843	0	0	0
Menos depreciación acumulada	62,567,853	-980,418	63,548,271	0	48,757,059	230,741	0	424,475	0	0	841,447	0	215,596	20,586	585	3,843	0	3,560,385	20,398,650
																			9,493,554
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	33,801,295	0	33,801,295	0	20,383,677	211,429	0	450,681	0	0	138,450	0	16,535	4,083	868	0	0	1,690,476	10,905,096
Adelanto a compra de inmueble	0		0												0				
Depósitos en garantía	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activo por derecho de uso	3,010,067		3,010,067	0	1,521,664	0	0	0	0	0	270,563	0	0	0	0	0	0	0	1,217,840
Otros activos	8,602,423		8,602,423.00	521,951.00	5,649,672.00	130,508.00	1,980.00	173,018.00	77,254.00	72,253.00	220,794.00	1,627.00	75,624.00	105,670.00	10,156.00	11,084.00	0.00	401,317.00	1,149,515.00
Total de activos	519,201,013	-119,741,063	638,942,076	231,024,715	282,101,285	36,434,337	1,315,809	1,976,680	3,622,388	225,975	22,666,742	57,733	211,857	25,899,550	3,686,779	265,132	202,500	8,431,963	20,818,631
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====



UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS																			
Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera																			Anexo 1. Continuación
Al 31 de Diciembre de 2025																			
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Diseño e Innov. Constructiva S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Constructora Concasa Caribe, S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S. A.	Alquileres Sucasa, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Tortuga International Holding S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Pasivos																			
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pa	25,759,405		25,759,405	0	25,759,405	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos por pagar	1,292,714		1,292,714	0	1,292,714	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																			
Proveedores	6,754,817		6,754,817	0	4,971,295	62,707	0	339,774	239,148	10	14,295	0	6,930	162,423	5,270	0	60,000	94,522	798,443
Compañías afiliadas	0	-107,566,029	107,566,029	28,027,496	9,486,640	34,687	181,750	1,101,918	1,668,913	87,748	17,372,741	40,437	308,062	24,865,712	3,711,724	459,061	-27,775	9,299,024	10,947,891
Otras	3,500,300		3,500,300	29,683.00	1,818,799.00	8,132.00	0.00	64,444.00	21,638.00	1,570.00	1,294,221.00	5,212.00	35,606	42,112	24,805	0	0	11,175	142,903
Total de cuentas por pagar	10,255,117	-107,566,029	117,821,146	28,057,179	16,276,734	105,526	181,750	1,506,136	1,929,699	89,328	18,681,257	45,649	350,598	25,070,247	3,741,799	459,061	32,225	9,404,721	11,889,237
Gastos acumulados por pagar	3,544,022		3,544,022	0	1,811,955	49,926	0	184,018	106,222	140,880	237,867	5,503	27,187	16,924	0	0	0	353,128	610,412
Ingresos diferidos	219,158		219,158	0	95,111	0	0	104	0	0	121,347	0	0	2,596	0	0	0	0	0
Dividendos por pagar	0	-6,165,298	6,165,298	0	495,976	995,936	0	66,133	157,122	87	2,089,930	0	0	311,993	0	0	0	51,232	1,996,889
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	277,832		277,832	0	276,322	0	0	0	0	0	0	0	0	432	0	0	0	1,078	0
Depósitos de clientes	3,226,238		3,226,238	0	2,138,298	216,580	0	7,808	608,997	0	305	0	0	0	0	0	0	192,180	62,070
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	2,486,770		2,486,770	0	786,423	0	0	171,346	0	0	70,793	0	0	0	0	0	0	1,458,208	0
Pasivo diretdo	3,111,327		3,111,327		1,527,152	0	0	0	0	0	280,118	0	0	0	0	0	0	0	1,304,057
Impuesto sobre la renta por pagar	85		85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85	0	0	0	0
Bonos por pagar	76,475,185		76,475,185	0	76,475,185	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total del pasivos	126,647,853	-113,731,327	240,379,180	28,057,179	126,935,275	1,367,968	181,750	1,935,545	2,802,040	230,295	21,481,617	51,152	377,785	25,402,192	3,741,884	459,061	32,225	11,460,547	15,862,665
Patrimonio																			
Capital en acciones	27,029,934	-4,835,912	31,865,846	26,643,903	911,818	10,100	181,956	10,000	50,000	10,000	500,000	10,000	1,200,000	10,000	10,000	65,000	50,000	10,000	2,193,069
Acciones en tesorería	-6,972,684		(6,972,684)	(6,972,684)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades de las subsidiaria capitalizadas	186,337	186,337	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones	120,606,994		120,606,994	120,536,321	0	0	0	0	0	0	70,673	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	253,259,950	-1,404,174	254,664,124	62,769,621	155,380,339	35,209,745	952,103	34,028	770,392	-13,935	631,065	-3,419	-1,364,555	488,108	-65,061	-258,929	120,275	-2,945,378	2,959,725
Impuesto complementario	-1,557,371		(1,557,371)	0	(1,091,759)	(153,476)	0	(2,893)	(44)	(385)	(16,613)	0	-1373	(750)	(44)	0	0	(93,206)	(196,828)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios	392,553,160	-6,009,736	398,562,896	202,967,536	155,166,010	35,066,369	1,134,059	41,135	820,348	(4,320)	1,185,125	6581	(165,928)	497,358	(55,105)	(193,929)	170,275	(3,028,584)	4,955,966
Total de pasivos y patrimonio	519,201,013	-119,741,063	638,942,076	231,024,715	282,101,285	36,434,337	1,315,809	1,976,680	3,622,388	225,975	22,666,742	57,733	211,857	25,899,550	3,686,779	265,132	202,500	8,431,963	20,818,631
=====																			

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS																			
Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)																			
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2025																			
				Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Diseño e Innov. Constructiva S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Constructora Concasa Caribe, S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S. A.	Alquileres Sucasa, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Tortuga International Holding S.A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total																Anexo 2
Ventas netas:																			
Viviendas, equipos	34,086,282.00		34,086,282	0	34,086,282	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	20,014,699.00		20,014,699	0	20,014,699	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viveres y bebidas	17,176,332.00		17,176,332	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,176,332
Equipos	1,092,206.00	(947,187.0)	2,039,393	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,039,393	0
Alquiler de equipos	2,014,778.00	(128,880.0)	2,143,658	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,143,658	0
Hotelería	5,774,288.00		5,774,288	0	4,829,917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	944,371
Avances de obras facturadas (licitación)	3,236,413.00	(3,295,671.0)	6,532,084	0	1,970,060	0	0	0	2,559,334	1,128,569	0	874,121	0	0	0	0	0	0	0
Otros (productos agrícola, concreto, fumigación, etc.)	1,769,081.00	(5,643,422.0)	7,412,503	0	0	0	0	6,874,936	0	0	0	0	354,525	0	0	42	183,000	0	0
Ventas de bienes y servicios	85,164,079.00	(10,015,160.0)	95,179,239	0	60,900,958	0	0	6,874,936	2,559,334	1,128,569	0	874,121	354,525	0	0	42	183,000	4,183,051	18,120,703
Ingresos por Alquiler	4,296,757.00		4,296,757	0	387,854	1,216,338	0	0	0	0	1,488	0	0	2,590,234	92,775	0	0	8,068	0
Intereses sobre préstamos	3,031,082.00		3,031,082	0	0	0	0	0	0	0	3,031,082	0	0	0	0	0	0	0	0
Total ingresos	92,491,918.00	(10,015,160.0)	102,507,078	0	61,288,812	1,216,338	0	6,874,936	2,559,334	1,128,569	3,032,570	874,121	354,525	2,590,234	92,775	42	183,000	4,191,119	18,120,703
Costo de las ventas:																			
Viviendas	35,804,411.00	(4,715,156.0)	40,519,567	0	37,114,144	0	0	0	2,276,854	1,128,569	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	5,612,072.00	(108,606.0)	5,720,678	0	5,720,678	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viveres y bebidas	14,165,097.00		14,165,097	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,165,097
Equipos	687,808.00	(680,331.0)	1,368,139	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,368,139	0
Alquiler de equipos	1,087,581.00	(395,736.0)	1,483,317	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,483,317	0
Hotelería	1,864,376.00		1,864,376	0	1,674,437	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	189,939
Otros (productos agrícolas, concreto)	879,998.00	(4,065,938.0)	4,945,936	0	0	0	0	3,865,646.00	0	0	0	745,891	334,367	0	0	32	0	0	0
Costos de las ventas	60,101,343.00	(9,965,767.0)	70,067,110	0	44,509,259	0	0	3,865,646	2,276,854	1,128,569	0	745,891	334,367	0	0	32	0	2,851,456	14,355,036
Costos de alquiler	2,055,817.00		2,055,817	0	0	553,631	0	0	0	0	0	0	0	1,445,498	56,688	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	1,253,045.00		1,253,045	0	0	0	0	0	0	0	1,253,045	0	0	0	0	0	0	0	0
Total costos	63,410,205.00	(9,965,767.0)	73,375,972	0	44,509,259	553,631	0	3,865,646	2,276,854	1,128,569	1,253,045	745,891	334,367	1,445,498	56,688	32	0	2,851,456	14,355,036
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	29,081,713.00	(49,393.0)	29,131,106	0	16,779,553	662,707	0	3,009,290	282,480	0	1,779,525	128,230	20,158	1,144,736	36,087	10	183,000	1,339,663	3,765,667
		(1,577,484.0)																	
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																			
Ingresos compañías afiliadas	0.00	(1,619,477.0)	1,619,477	0	1,619,477	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	759,312.00		759,312	50,201	224,226	7,530	0	3,802	0	1,029	63,041	-103	4,013	9,128	-7804	(75)	-	(19,678)	424,002
Total de otros ingresos	759,312.00	(1,619,477.0)	2,378,789	50,201	1,843,703	7,530	0	3,802	0	1,029	63,041	-103	4,013	9,128	-7804	(75)	-	(19,678)	424,002
Gastos generales y administrativos	25,056,123.00	(259,560.0)	25,315,683	450,775	16,274,253	80,812	0	2,743,327	0	0	1,236,260	131,546	116,737	364,461	16,732	23,534	62,725	1,712,614	2,101,907
Egresos compañías afiliadas	0.00	(1,409,310.0)	1,409,310	0	63,714	0	0	0	0	0	440,000	0	0	480,000	0	0	0	43,090	382,506
Utilidad en operaciones	4,784,902.00	-	4,784,902	(400,574)	2,285,289	589,425	0	269,765	282,480	1,029	166,306	-3,419	(92,566)	309,403	11,551	(23,599)	120,275	(435,719)	1,705,256
Costos financieros, neto																			
Intereses ganados sobre instrumento de deuda	116,383.00		116,383	116,383	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses ganados sobre depósitos a plazos fijos	1,974,648.00		1,974,648	1,737,245	226,271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,132	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	-1,055,494.00		(1,055,494)	0	-803,938	0	0	-42,952	0	0	-5652	0	0	0	0	0	0	(190,036)	(12,916)
Intereses pagados sobre bonos	-1,037,813.00		(1,037,813)	0	-835,659	-	0	0	0	0	0	0	0	(16,392)	(47,912)	0	0	(54,849)	(83,001)
Amortización de costo de emisión de bonos	-145,634.00		(145,634)	0	-145,634	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Dividendos ganados	7,377,226.00	(3,487,751.0)	10,864,977	10,760,981	0	0	0	0	0	0	103,996	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	7,229,316.00	(3,487,751.0)	10,717,067	12,614,609	(1,558,960)	-	0	-42,952	0	0	98,344	0	0	(16,392)	(47,912)	0	0	(233,753)	(95,917)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	12,014,218.00	(3,487,751.0)	15,501,969	12,214,035	726,329	589,425	0	226,813	282,480	1,029	264,650	-3,419	(92,566)	293,011	(36,361)	(23,599)	120,275	(669,472)	1,609,339
Impuesto sobre la renta estimado (preliminar)	1,850,334.00		1,850,334	0	1,295,106	3,431	0	42,652	70,481	355	67,202	0	0	74,098	0	0	0	0	297,009
	1,850,334.00		1,850,334	0	1,295,106	3,431	0	42,652	70,481	355	67,202	0	0	74,098	0	0	0	0	297,009
Utilidad (pérdida) neta	10,163,884.00	(3,487,751.0)	13,651,635	12,214,035	(568,777)	585,994	0	184,161	211,999	674	197,448	-3,419	(92,566)	218,913	(36,361)	(23,599)	120,275	(669,472)	1,312,330