

## INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de septiembre de 2023

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

**VALORES REGISTRADOS:** CNV-1083-1996 del 17 de julio 1966 por Acciones comunes tipo A y SMV- 578-2014 del 25 de noviembre de 2014 por Acciones comunes tipo B de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA); CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN por el monto de B/.17,000,000; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN por el monto de B/.10,000,000; CNV 40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN por el monto de B/.5,000,000; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto de B/.12,000,000; CNV 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN por el monto de B/.25,000,000; CNV 495-10 de 26 de noviembre de 2010 de Bonos Rotativos Corporativos por el monto de B/.20,000,000; CNV-35 de 11 de febrero de 2011 de Bonos Corporativos por el monto de B/.10,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/.45,000,000 (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

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

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

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

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

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

### I PARTE

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

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



## ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. LIQUIDEZ

Al 30 de septiembre de 2023, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 2.94 (Activos Corrientes/ Pasivos Corrientes), superior al 2.76 que teníamos al 30 de junio de 2023. El índice de liquidez se mantuvo estable y muy positivo, reflejando la amplia capacidad de la empresa para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

Nuestros Activos Corrientes se afectan principalmente por el Efectivo, los Depósitos a Plazo Fijo, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo y los Depósitos a Plazo Fijo sumaron B/.42,843,327, reflejando un aumento de B/.5,759,479 (15.53%) al compararlo con el cierre del trimestre anterior.

Los valores de las unidades terminadas y construcciones en proceso al 30 de septiembre de 2023 era de B/.94,889,190, comparado con el del 30 de junio de 2023 que ascendía a B/.100,568,498, lo cual representó una disminución de B/.5,679,308 (-5.65%). Esta disminución corresponde al aumento en entregas durante este trimestre.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 30 de septiembre de 2023 sumaban B/.6,393,941 y correspondían, en su gran mayoría, a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Comparado al trimestre anterior, el monto por cobrar refleja un aumento de B/.492,711 (8.35%). Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total de los Pasivos Corrientes al 30 de septiembre de 2023 era de B/.53,838,236, lo cual representó una disminución de B/.3,153,672 (-5.53%) comparado al del 30 de junio de 2023. Esta disminución en el pasivo corriente se da principalmente por los abonos realizados a la deuda financiera.

Al 30 de septiembre de 2023 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.32,527,041, representando una disminución de B/.3,230,412 (-9.03%) comparado al 30 de junio de 2023.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 30 de septiembre de 2023 ascendió a la suma de B/.4,390,295, reflejando un aumento de B/.118,411 (2.77%) comparado con el saldo al 30 de junio de 2023. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactadas, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

### B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 30 de septiembre de 2023 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.324,403,910, reflejando un aumento de B/.5,327,217 (1.67%) comparado con lo reportado al 30 de junio de 2023. Las utilidades

retenidas durante el tercer trimestre de 2023 reflejaron un aumento de B/.4,212,594, resultado de la diferencia entre la utilidad neta del trimestre y los dividendos distribuidos.

El valor total de los activos al 30 de septiembre de 2023 era de B/.448,311,694, representando un leve aumento de B/.1,254,617 (0.28%), comparado con los que reflejamos al 30 de junio de 2023. Este aumento durante el tercer trimestre de 2023 se debe principalmente al aumento en el efectivo y en el valor de las inversiones en acciones.

Al 30 de septiembre de 2023, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.147,640,318, representado una disminución de B/.1,829,421 (-1.22%), comparado al 30 de junio de 2023. Esta disminución se da principalmente por terrenos que, como consecuencia del giro normal del negocio de construcción de viviendas, se reclasifican al rubro de terrenos en inventarios que son desarrollados para la venta de viviendas. Dentro de estas propiedades tenemos un portafolio de terrenos con valor de B/.108,900,766, que nos asegura la materia prima requerida para el desarrollo de los programas de viviendas a mediano y largo plazo.

El total de los pasivos sumó B/.123,907,784 representando una disminución de B/.4,072,600 (-3.18%) comparado con lo reportado al trimestre anterior, que se da principalmente por los abonos realizados a la deuda financiera.

La razón deuda/patrimonio fue de 0.38, una disminución en comparación con la que reflejamos al trimestre anterior, que era 0.40. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de UNESA.

### CAPITAL EN ACCIONES

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

Autorizadas: **6,000,000.**  
Emitidas: **5,182,384.**  
En Circulación: **5,029,170.**  
En Tesorería: **153,214.**

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

Autorizadas: **3,000,000.**  
Emitidas: **480,000.**  
En Circulación: **475,478.**  
En Tesorería: **4,522**

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

Autorizadas: **1,000,000.**  
Emitidas: **Ninguna.**



## C. RESULTADO DE OPERACIONES

### RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Al cierre del tercer trimestre de 2023 los resultados de nuestras unidades de negocio se han visto afectadas por factores como los altos niveles de desempleo e informalidad que enfrenta el país, situación que presiona la capacidad de generación de ingresos del Grupo a nivel local. Además de la afectación en los ingresos, otros conflictos geopolíticos internacionales han ocasionado disrupciones en las cadenas de suministros, y la inflación y las altas tasas de interés han provocado el aumento de los costos de producción de nuestras unidades de negocio.

Los ingresos totales para el tercer trimestre de 2023 sumaron B/.37,498,487 lo cual representó un aumento de B/.8,595,896 (29.74%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento de 43.61% al compararlos con el tercer trimestre de 2022.

Asimismo, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.5,149,406, reflejando un aumento de B/.2,597,778 (101.81%) en comparación al trimestre anterior y un aumento del 195.27% al compararlos con el tercer trimestre de 2022. La unidad de viviendas fue la que reportó mayor utilidad, seguida por la de locales comerciales, financiamientos y restaurantes. La unidad de hoteles tuvo pérdidas durante el tercer trimestre de 2023.

Durante el tercer trimestre de 2023, las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 13.73%, un aumento en comparación con el trimestre anterior que tuvo margen positivo de 8.83% y un aumento en comparación con el tercer trimestre de 2022, que tuvo un margen positivo de 6.68%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que varíen sus ingresos y sus costos operativos. Seguimos viendo presión en los costos operativos y sobre los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

### VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al tercer trimestre de 2023 ascendieron a B/.29,550,933, reflejando un aumento de B/.8,731,564 (41.94%) al compararlas con las del trimestre anterior y un aumento del 53.42% al compararlos con el tercer trimestre de 2022. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción en el país. Este ciclo puede variar en la medida que se atrase la construcción, y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos, planos, y actas requeridas por las instituciones públicas nacionales y municipales. La venta de viviendas representó 78.81% del total de los ingresos de UNESA, correspondientes al tercer trimestre de 2023.

Al cierre de este trimestre la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.3,798,212, reflejando un aumento de B/.3,099,709 (443.76%) comparado con el trimestre anterior y un aumento del (424.49%) al compararlos con el tercer trimestre de 2022. La actividad tuvo un margen positivo de 12.85%, mientras que durante el trimestre anterior fue de 3.36%. Asimismo, la utilidad neta representó el 73.76% del total de las utilidades de UNESA. El margen de la unidad de vivienda ha venido reduciéndose los últimos años debido a la presión sobre los precios por la alta oferta de inventario inmobiliario y la

desaceleración económica, lo cual afecta la capacidad de compra de los clientes. Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos laborales a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y, durante los últimos trimestres, el aumento significativo en el costo de materiales de construcción. Estos elementos han confluído en la compresión de los márgenes de la unidad, ya que sigue existiendo una presión en los costos operativos y precios de las viviendas y apartamentos que construimos. Sin embargo, aunque están todavía más altos que a finales de 2019, durante los últimos meses se ha visto una estabilización de los costos de materiales de construcción, lo que ha logrado controlar los costos de venta de esta unidad.

### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al tercer trimestre de 2023, ascendieron a la suma de B/3,950,897, reflejando un aumento de B/99,305 (2.58%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento del 5.25% al compararlos con el tercer trimestre de 2022. Los ingresos de los restaurantes representaron el 10.54% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de restaurantes tuvo una ganancia neta de B/214,816, una disminución del (-47.87%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/412,095. Al compararla con el tercer trimestre de 2022, la ganancia neta representó una disminución de B/-54,039. A pesar de que esta unidad continúa experimentando altos costos de insumos y logística, se ha visto una demanda sostenida, una reducción en los gastos y un beneficio por el reconocimiento de créditos fiscales por descuentos a jubilados.

### **HOTELES:**

Durante el tercer trimestre de 2023, se mantuvieron operando totalmente el hotel ubicado en El Dorado, el de Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro y el hotel de Amador. El hotel de Playa Tortuga está bajo un acuerdo de alquiler con opción a compra, que incluye una inversión económica importante en sus infraestructuras.

Nuestros hoteles cerraron el tercer trimestre de 2023 con ingresos de B/1,326,980 lo cual representó una disminución de B/173,816 (-11.58%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento del 11.21% en comparación al tercer trimestre de 2022. Los ingresos de los hoteles representaron el 3.54% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/-396,366, representando un aumento de 46.02% sobre la del trimestre anterior y una disminución de -37.93% al compararla con la del tercer trimestre de 2022. Durante los últimos trimestres, las actividades turísticas han dado algunas señales de recuperación, aunque aún continuaban afectadas por la desaceleración económica que vive el país y gran parte del mundo.

### **FINANCIERA:**

Los ingresos por intereses y comisiones, correspondientes al tercer trimestre de 2023 fueron de B/629,419, reflejando una disminución de B/13,532 (-2.10%) comparados con los del trimestre anterior y un aumento del 3.62% al compararlos con el tercer trimestre de 2022. Los ingresos por financiamientos representaron el 1.68% de los ingresos totales de UNESA.

El monto de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/.27,804,788, reflejando un leve aumento de B/.58,005 al compararla con la del trimestre anterior. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones que se realizan. Al finalizar el tercer trimestre de 2023, el 70.78% de la cartera neta correspondía a préstamos personales, y el 29.22% a créditos hipotecarios. Como estrategia para el otorgamiento de los nuevos préstamos, nos estamos enfocando en los créditos a empleados del sector público, empleados de empresa privada con estabilidad y a jubilados.

Como resultado de las afectaciones que han tenido muchos de nuestros clientes en sus ingresos, debido a la difícil situación económica por la que están pasando, al 30 de septiembre de 2023 teníamos 333 clientes con los cuales hemos negociado la extensión del pago de sus mensualidades. Los préstamos con pagos extendidos representan saldos pendientes por valor de B/.6,269,389, equivalente al 22.55% de la cartera total. El 98% de estos clientes con pagos extendidos han estado realizando abonos a sus préstamos, en la medida en que se han ido reincorporando a sus trabajos. El resto de la cartera refleja una morosidad de 4.19%. Nuestro objetivo es mantener el índice de morosidad por debajo de 5%, sin embargo, ese límite pudiese aumentar considerando las moratorias que se produzcan en los préstamos vigentes.

La actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/.275,116, lo cual representó un aumento de B/.22,707 (9.00%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior (B/.252,409) y un aumento del 35.94% en comparación al tercer trimestre de 2022.

#### **LOCALES COMERCIALES:**

Los ingresos de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galeras de la zona franca que opera bajo la marca Panexport, correspondientes al tercer trimestre de 2023 sumaron B/.1,087,760, lo cual significó una disminución de B/.60,499 (-5.27%) en comparación con el trimestre anterior y una leve disminución del -0.04% al compararlos con el tercer trimestre de 2022. Al cierre del trimestre, los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 2.90% del total de los ingresos de UNESA.

El área total de locales y galeras disponibles para alquilar al 30 de septiembre de 2023 era de 65,745 metros cuadrados, con una ocupación del 81.86%, reflejando un aumento de 2.84% sobre la del trimestre anterior. En el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 83.53%, y en el caso de las galeras de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 78.54%.

Durante el tercer trimestre de 2023 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/.404,726, lo cual representó una disminución de B/.59,248 (-12.77%) al compararla con la del trimestre anterior y una disminución del -11.80% en comparación con el tercer trimestre de 2022.

**INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:**

<b>Segmento (B/.)</b>	<b>sep-2023</b>	<b>jun-2023</b>	<b>mar-2023</b>	<b>dic-2022</b>
Ventas de Viviendas (1)	29,550,933	20,819,369	21,835,514	19,468,600
Ventas de Restaurantes	3,950,897	3,851,592	3,600,902	4,140,701
Servicios de Hoteles	1,326,980	1,500,796	1,668,244	1,394,044
Alquiler de Locales Comerciales (2)	1,087,760	1,148,259	1,104,774	1,138,103
Intereses en Financiamientos	629,419	642,951	608,802	596,391
Otras operaciones	952,498	939,624	1,487,148	5,365
<b>Total</b>	<b>37,498,487</b>	<b>28,902,591</b>	<b>30,305,384</b>	<b>26,743,204</b>

**UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:**

<b>Segmento (B/.)</b>	<b>sep-2023</b>	<b>jun-2023</b>	<b>mar-2023</b>	<b>dic-2022</b>
Viviendas (1)	3,798,212	698,504	469,220	490,850
Restaurantes	214,816	412,095	46,351	149,288
Hoteles	(396,366)	(271,442)	(64,246)	(322,666)
Locales Comerciales (2)	404,726	463,973	461,619	494,190
Financiamientos	275,116	252,409	211,775	440,384
Otras operaciones	852,902	996,089	942,603	1,450,850
<b>Total</b>	<b>5,149,406</b>	<b>2,551,628</b>	<b>2,067,322</b>	<b>2,702,896</b>

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

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

## ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Para los próximos periodos, se espera que la situación económica del país y los resultados de UNESA continúen recuperándose en la medida que se superen algunos retos macroeconómicos internacionales y otros inherentes a los sectores particulares en donde operamos. Esta recuperación está condicionada por la estabilización del mercado laboral del país, ya que los ingresos de gran parte de la población se han visto afectados, lo que ha disminuido la capacidad de consumo de los clientes, situación que afecta los ingresos de nuestras unidades de negocio. Se estima que la tasa de desempleo, que se elevó al 18.5% para finales del año 2020, afectó al 11.3% de la población en 2021, 9.9% en 2022, y, según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), se ha reducido a 7.4% en 2023. A pesar de que la tasa de desempleo se ha venido recuperando, continúa siendo superior a los niveles previos a la pandemia (7.1% en 2019), se ha deteriorado la calidad del empleo y ha aumentado la informalidad.

Adicionalmente, con el propósito de controlar el aumento en los precios de los bienes y servicios, ha habido fuertes aumentos en las tasas de interés por parte de la reserva federal de Estados Unidos y otros bancos centrales alrededor del mundo. Esta situación se está percibiendo en el mercado local, y últimamente se ha comenzado a sentir con mayor intensidad el efecto de alzas en las tasas de interés hipotecario, que, junto a políticas bancarias más restrictivas, han reducido la capacidad de compra del mercado, aumentando a su vez los costos de financiamiento de nuestros proyectos.

Estos factores han afectado la actividad de construcción y venta de viviendas, ocasionando que muchos compradores locales no cuenten con los recursos económicos, ni las facilidades de crédito requeridas, para financiar la compra de una vivienda. Esto ha provocado una mayor dependencia del mercado inmobiliario hacia la clientela extranjera, específicamente compradores provenientes de países de la región cuyo riesgo político o condiciones macroeconómicas se han deteriorado.

Por otro lado, como resultado de la desaceleración en el crecimiento económico durante los últimos años, lo cual afecta la demanda, y por el alto nivel de construcciones que se desarrollaban desde 2016, se comenzó a reflejar en el mercado un exceso de viviendas que no pudieron ser colocadas, a pesar de que los promotores empezaron a dar descuentos en sus precios que llegaron hasta el 30% para finales del 2019. Esta tendencia se ha invertido parcialmente en los últimos años, lo que ha disminuido el inventario de propiedades en construcción y terminadas. En la medida que se continúe estabilizando la oferta de viviendas, especialmente el inventario de viviendas terminadas, esperamos que a su vez se alivie la presión causada sobre los precios.

Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y el aumento significativo en el costo de materiales de construcción y de los insumos, a raíz de las disrupciones en las cadenas de suministros a nivel mundial, situación que esperamos que se siga estabilizando en los próximos años.

La actividad de Locales Comerciales se afectará en la medida que se produzcan retiros de clientes ante la posibilidad de que se reduzca la demanda de sus productos y servicios como consecuencia de la desaceleración económica que afecta al país. Además de la posibilidad de que se reduzca la ocupación, esta actividad se afectaría si aumenta la morosidad y tendríamos que establecer reservas en la cartera de alquileres morosos.



Las actividades turísticas a nivel local han mostrado señales de recuperación, pero continúan lejos de su potencial. En 2020, el número de visitantes que llegaron al país se redujo en 75%, luego de haber venido en declive anual continuamente desde 2015. Se estima que en 2021 el número de viajeros que llegó al país todavía estuvo en un 65% por debajo de la cifra de 2019 y que estuvo 13% por debajo para 2022. Esperamos que en este año 2023 finalmente se supere el número de visitantes que llegaron durante 2019. La ocupación hotelera también ha mejorado, terminando el primer trimestre de 2023 con una ocupación del 60%, que ya se equipara con la observada en 2019, y es la mejor de los últimos cinco años, según la Asociación Panameña de Hoteles (Apatel). Sin embargo, hay que tomar en cuenta que el porcentaje de ocupación actual está dado sobre una menor cantidad de habitaciones disponibles, debido al cierre de hoteles y los cuartos que no se han habilitado en centros de hospedaje que todavía operan a media marcha.

A pesar de que la caída en el número de visitantes a nuestro país ha tenido un impacto muy negativo en las operaciones de los hoteles, se ha percibido una mejoría que se evidencia en el crecimiento del sector de hoteles y restaurantes, que reflejó un crecimiento de 42.1% durante 2022, y se espera que crezca 8.7% durante 2023. Aunque las perspectivas del turismo a corto plazo no son alentadoras, se espera que, con la promoción turística del país, además de otros factores como el nuevo centro de convenciones de Amador, la reactivación en la llegada de cruceros y del turismo local y extranjero, incremente la actividad turística y se continúe recuperando el sector.

Tras una caída del Producto Interno Bruto (PIB) de 17.9% en el 2020, la peor caída en los últimos 60 años, cifras publicadas por el INEC confirman que 2021 reflejó un crecimiento de 15.8%. La mayoría de las actividades económicas más importantes del país se han venido recuperando, y se estima que el crecimiento del PIB en 2022 fue de 10.8%, mientras que las estimaciones de los organismos internacionales son que la economía crecerá un 6.2% en 2023.

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para 2023. Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar el trimestre, estimamos que los ingresos consolidados del grupo alcanzarán la suma de B/.133.0 millones, lo que representaría un aumento de 22.87% frente al año anterior, y una utilidad neta de B/.12.0 millones, lo que significaría un aumento de 20.20% frente al año anterior. Esta proyección se actualizará trimestralmente con base en los resultados reales que se obtengan.

**II PARTE  
INFORMES FINANCIEROS**

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

**III PARTE  
INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

No aplica.

**IV PARTE  
CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**

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

<b>FIDUCIARIO</b>	<b>EMISOR</b>	<b>MONTO</b>
BGT TRUST INC.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	10,000,000
Banistmo Investment Corporation S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	12,000,000
MMG TRUST, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	20,000,000
MMG TRUST, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	45,000,000

**V PARTE  
DIVULGACIÓN**

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección [www.unesa.com](http://www.unesa.com) a partir del día 5 de diciembre de 2023.

---

  
**Lic. Diego Quijano Durán**  
Tesorero

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

**Estados Financieros Consolidados y Anexos**

30 de septiembre de 2023

(Estados Financieros no auditados)

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

---



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

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

Estado consolidado de situación financiera  
Estado consolidado de resultados  
Estado consolidado de cambios en el patrimonio  
Estado consolidado de flujos de efectivo  
Notas a los estados financieros consolidados

**Anexo**

Anexo de consolidación – información sobre la situación financiera.....	1
Anexo de consolidación – información sobre los resultados.....	2

---

*CKA 26*

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos revisado los estados financieros interinos consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo") al 30 de septiembre de 2023, que comprenden el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 30 de septiembre de 2023 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.

  
Roberto Kao M.

C.P.A. 1550



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

**Estado consolidado de situación financiera**

Al 30 de septiembre de 2023

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 30, 2023</u>	<u>Diciembre 31, 2022</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	15,796,109	9,402,337
Depósitos a plazo fijo	5,6,27	27,047,218	26,520,121
Cuentas por cobrar:			
Clientes	28	6,393,941	5,036,372
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/. 1,711,460 (2022: B/. 2,042,984)	28	5,314,844	5,795,535
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/. 7,825,240 (2022: B/. 6,727,507)	28	12,875,834	11,796,602
Alquileres	28	444,640	537,336
Partes relacionadas	5,28	0	240,443
Varias	28	<u>1,229,229</u>	<u>662,967</u>
		26,258,488	24,069,255
Menos reserva para cuentas incobrables	28	<u>(1,755,436)</u>	<u>(1,815,602)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>24,503,052</u>	<u>22,253,653</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	32,140,843	27,706,583
Costos de construcción en proceso	7	62,748,347	65,960,993
Terrenos	16,17	6,149,771	6,149,771
Materiales, equipos y respuestos		3,361,877	5,202,254
Viveres y bebidas		235,294	274,073
Otros		<u>281,523</u>	<u>276,969</u>
Total de inventarios		<u>104,917,655</u>	<u>105,570,643</u>
Inversión en bonos y acciones	5,9,27	84,491,401	81,231,649
Propiedades de inversión, neto	10	147,640,318	151,845,525
Equipos en arrendamiento, neto	11	1,752,134	1,378,550
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	12,17	31,723,997	32,303,999
Activo por derecho de uso	14	4,349,573	4,769,706
Otros activos	15	6,090,237	5,098,528
<b>Total de activos</b>		<u><u>448,311,694</u></u>	<u><u>440,374,711</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 30, 2023</u>	<u>Diciembre 31, 2022</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5,16	33,099,508	45,509,515
Terrenos por pagar		0	533,820
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	4,390,295	5,784,145
Otras		<u>4,837,629</u>	<u>6,036,309</u>
Total de cuentas por pagar		<u>9,227,924</u>	<u>11,820,454</u>
Gastos acumulados por pagar		3,536,641	3,357,002
Ingresos diferidos		422,893	149,174
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17	478,061	318,849
Depósitos de clientes	8	6,120,738	4,586,216
Pasivo por arrendamientos	19	6,226,778	6,166,021
Impuesto sobre la renta por pagar	22	141,531	115,440
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17	64,295,711	52,516,800
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		<u>357,999</u>	<u>388,892</u>
Bonos por pagar, neto		<u>64,653,710</u>	<u>52,905,692</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>123,907,784</u>	<u>125,462,183</u>
<b><u>Patrimonio</u></b>			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,029,170 en 2023 y 5,043,475 en diciembre 2022		12,857,076	12,814,874
Acciones comunes tipo "B" sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas y en circulación 475,478 en 2023 y 2022		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	(4,931,115)	(4,482,138)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		620,193	687,193
Reserva de valor razonable		68,881,627	65,824,733
Utilidades no distribuidas		234,311,566	227,368,452
Impuesto complementario		<u>(1,508,295)</u>	<u>(1,503,608)</u>
Utilidades no distribuidas		324,403,910	314,882,364
Participación no controladora		0	30,164
<b>Total de patrimonio atribuible a los propietarios</b>		<u>324,403,910</u>	<u>314,912,528</u>
Compromisos y contingencias	25		
<b>Total de los pasivos y patrimonios</b>		<u>448,311,694</u>	<u>440,374,711</u>

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

**Estado consolidado de resultados**

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Expresado en balboas)

	Nota	2023		2022	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	23,24	35,781,308	91,484,497	24,646,304	77,361,728
Ingresos por alquiler		1,087,760	3,340,793	1,111,801	3,208,998
Intereses sobre préstamos		629,419	1,881,172	607,453	1,807,718
<b>Total de ingresos</b>		<b>37,498,487</b>	<b>96,706,462</b>	<b>26,365,558</b>	<b>82,378,444</b>
Costo de las ventas	23	26,723,090	69,944,581	18,624,689	57,207,843
Costo de alquiler		524,481	1,448,138	444,655	1,223,724
Costos de actividades de financiamiento		287,350	857,220	270,046	841,622
<b>Total de costos</b>		<b>27,534,921</b>	<b>72,249,939</b>	<b>19,339,390</b>	<b>59,273,189</b>
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<b>9,963,566</b>	<b>24,456,523</b>	<b>7,026,168</b>	<b>23,105,255</b>
Otros ingresos operacionales		833,576	1,445,911	193,408	606,155
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,20,21	5,336,580	15,577,692	5,463,134	15,955,188
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	80,998	235,626	129,467	317,368
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<b>5,379,564</b>	<b>10,089,116</b>	<b>1,626,975</b>	<b>7,438,854</b>
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		441,331	1,007,706	241,510	709,824
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,16	(300,586)	(844,826)	(193,191)	(617,886)
Intereses pagados sobre bonos	17	(232,338)	(635,187)	(234,100)	(747,436)
Amortización de costos de emisión de bonos		(26,515)	(72,076)	(24,118)	(81,173)
Dividendos ganados	5	813,748	2,443,195	734,085	2,204,047
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<b>695,640</b>	<b>1,898,812</b>	<b>524,186</b>	<b>1,467,376</b>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>6,075,204</b>	<b>11,987,928</b>	<b>2,151,161</b>	<b>8,906,230</b>
Impuesto sobre la renta estimado	22	925,798	2,219,572	407,217	1,594,129
<b>Total de utilidades del periodo</b>		<b>5,149,406</b>	<b>9,768,356</b>	<b>1,743,944</b>	<b>7,312,101</b>
<b>Utilidad neta por acción</b>	<b>30</b>	<b>0.94</b>	<b>1.77</b>	<b>0.32</b>	<b>1.32</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



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

Estado Consolidado de cambios en el patrimonio

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2023

(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
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>	12,814,874	14,172,858	(3,406,015)	687,193	64,957,968	222,502,047	(1,492,835)	310,236,090	77,743	310,313,833
<b>Utilidades integrales del año:</b>										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	7,360,371	0	7,360,371	(48,270)	7,312,101
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	306,749	0	0	306,749	0	306,749
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	306,749	7,360,371	0	7,667,120	(48,270)	7,618,850
<b>Distribuciones a los accionistas</b>										
Dividendos declarados	0	0	0	0	0	(3,816,412)	0	(3,816,412)	0	(3,816,412)
Compra de acciones en tesorería	0	0	(1,074,581)	0	0	0	0	(1,074,581)	0	(1,074,581)
Venta de acciones en tesorería	0	0	1,517	0	0	0	0	1,517	0	1,517
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(10,773)	(10,773)	0	(10,773)
<b>Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>	0	0	(1,073,064)	0	0	(3,816,412)	(10,773)	(4,900,249)	0	(4,900,249)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2022</b>	<u>12,814,874</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(4,479,079)</u>	<u>687,193</u>	<u>65,264,717</u>	<u>226,046,006</u>	<u>(1,503,608)</u>	<u>313,002,961</u>	<u>29,473</u>	<u>313,032,434</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>	12,814,874	14,172,858	(4,482,138)	687,193	65,824,733	227,368,452	(1,503,608)	314,882,364	30,164	314,912,528
<b>Utilidades integrales del año:</b>										
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	9,768,356	0	9,768,356	0	9,768,356
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	3,056,894	0	0	3,056,894	0	3,056,894
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	3,056,894	9,768,356	0	12,825,250	0	12,825,250
<b>Distribuciones a los accionistas</b>										
Dividendos declarados	0	0	0	0	0	(2,813,203)	0	(2,813,203)	0	(2,813,203)
Compra de acciones en tesorería	0	0	(448,977)	0	0	0	0	(448,977)	0	(448,977)
Compra de acciones en interés minoritario	42,202	0	0	(67,000)	0	(12,039)	0	(36,837)	(30,164)	(67,001)
Venta de acciones en tesorería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(4,687)	(4,687)	0	(4,687)
<b>Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>	<u>42,202</u>	<u>0</u>	<u>(448,977)</u>	<u>(67,000)</u>	<u>0</u>	<u>(2,825,242)</u>	<u>(4,687)</u>	<u>(3,303,704)</u>	<u>(30,164)</u>	<u>(3,333,868)</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2023</b>	<u>12,857,076</u>	<u>14,172,858</u>	<u>(4,931,115)</u>	<u>620,193</u>	<u>68,881,627</u>	<u>234,311,566</u>	<u>(1,508,295)</u>	<u>324,403,910</u>	<u>0</u>	<u>324,403,910</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

*SPAH 26*

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

**Estado consolidado de flujos de efectivo**

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Utilidad	9,768,356	7,312,101
Ajustes por:		
Provisión para préstamos incobrables	28 235,626	317,368
Depreciación	10,11,12 3,531,485	3,619,846
Amortización de costos de emisión de bonos	72,076	81,173
Amortización de prima de emisión de bonos	(29,860)	(34,397)
Amortización de activo de derecho de uso	420,133	400,513
Costos financieros, netos	472,307	655,498
Gasto de interés por arrendamiento	62,983	59,202
Gasto de impuesto sobre la renta	22 2,219,572	1,594,129
Dividendos ganados	(1,629,447)	(2,204,047)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(27,569)	(69,985)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento	(144,915)	(59,874)
Ganancia en venta de propiedad de inversión	(2,383)	0
Ganancia en inversiones, neto	(7,291)	(7,472)
Cambios en:	14,941,073	11,664,055
Cuentas por cobrar	(2,126,927)	(1,256,822)
Préstamos personales e hipotecas	(598,541)	82,565
Inventarios	8,031,271	5,364,976
Otros activos y franquicias	(1,435,282)	(441,620)
Cuentas por pagar	(3,126,350)	(811,500)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	498,063	186,649
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes	1,808,241	(145,212)
<b>Flujos procedentes de actividades de operación</b>	<b>17,991,548</b>	<b>14,643,091</b>
Impuesto sobre la renta pagado	(1,812,891)	(1,606,808)
Intereses pagados	(4,213,141)	(3,131,665)
<b>Flujos netos (usados) provistos por actividades de operación</b>	<b>11,965,516</b>	<b>9,904,618</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>		
Intereses recibidos	1,007,706	709,824
Dividendos recibidos	1,629,447	2,204,047
Cambio en depósitos a plazo fijo	(527,097)	(258,734)
Adquisición de propiedades de inversión	10 (1,561,955)	(201,340)
Adquisición de equipo en arrendamiento	11 (853,579)	(303,542)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12 (1,700,808)	(1,287,471)
Adelanto para la compra de terrenos	0	(5,945,031)
Producto de la venta de propiedades de inversión	21,000	0
Producto de la venta de equipo en arrendamiento	148,872	60,303
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo	197,110	74,300
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos	13,142	28,497
Pagos por adquisición de inversiones	(208,709)	(251,031)
Cambios en cuentas con partes relacionadas	240,443	(1,519)
<b>Flujos netos usados en actividades de inversión</b>	<b>(1,594,428)</b>	<b>(5,171,697)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>		
Pagos de pasivos por arrendamientos	19 (842,051)	(839,548)
Abonos a obligaciones bancarias	(41,075,953)	(29,299,316)
Producto de las obligaciones bancarias	28,665,946	19,380,000
Producto de pasivos por arrendamientos	19 902,808	884,244
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	16,400,000	6,093,750
Pagos de costos de emisión de bonos	(73,109)	(56,228)
Pagos de impuesto complementario	(4,687)	(10,773)
Bonos redimidos	(4,621,089)	(5,971,562)
Compra de interés minoritario	(67,001)	0
Compra de acciones en tesorería	(448,977)	(1,074,581)
Venta de acciones en tesorería	0	1,517
Dividendos pagados	29 (2,813,203)	(3,816,412)
<b>Flujos netos provistos (usados) en actividades de financiamiento</b>	<b>(3,977,316)</b>	<b>(14,708,909)</b>
<b>(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>6,393,772</b>	<b>(9,975,988)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	9,402,337	22,033,678
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>6 15,796,109</b>	<b>12,057,690</b>

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 30 de septiembre de 2023

(Expresados en Balboas)

### (1) Constitución y Operaciones

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

#### Compañías subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen las siguientes subsidiarias operativas, incorporadas en la República de Panamá, poseídas en un 100% por Unión Nacional de Empresas, S. A., con excepción de la subsidiaria Caribbean Franchise Development Corp., la cual es poseída en un 99.9%. A partir del 28 de marzo de 2023 Unión Nacional de Empresas, S. A. obtiene el 100% de su subsidiaria Caribbean Franchise Development Corp.

- Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias (Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd.)
- Inmobiliaria Sucasa, S. A.
- Constructora San Lorenzo, S. A.
- Distribuidores Consolidados, S. A.
- Constructora Corona, S. A.
- Inversiones Sucasa, S. A.
- Vacation Panama Tours, S. A. (Disuelta en Escritura No.3414 de 14 de abril de 2023)
- Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.
- Proyectos Inmobiliarios Corona, S. A. (antes: Servicios Generales Sucasa, S. A.)
- Alquileres Sucasa, S. A. (Apertura en Escritura No.2253 de 13 de marzo de 2023)
- Equipos Coamco, S. A.
- Caribbean Franchise Development Corp.
- Caribbean Supply Management, S. A. y su subsidiaria (Great Circle Sail Chain Supplies, S. A.)
- Delta Restaurant Franchise, S. A.
- Subsidiarias no operativas

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(2) Base de Preparación**

*(a) Declaración de cumplimiento*

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

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

*(b) Base de presentación*

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

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

*(c) Bases de medición*

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

*(d) Moneda funcional y de presentación*

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

*(e) Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

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

A. Juicios

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones**

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

- Nota 7 – Costos de construcción en proceso
- Nota 9 – Inversiones en acciones
- Nota 28 (ii) – Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos de contrato.

*(f) Medición de los valores razonables*

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de algunos no financieros.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye a los Directivos que tienen la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Los Directivos revisan regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores de bienes raíces o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los Directivos evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable en el cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva del Grupo.

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

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

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

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

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

- Nota 10 – Propiedades de inversión.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(3) Resumen de políticas contables significativas**

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 significativas:

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

*(a) Bases de consolidación*

*(i) Subsidiarias*

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

*(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación*

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(b) *Instrumentos financieros*

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

(ii) Clasificación y medición posterior

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

**Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio**

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

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

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

*iii. Baja en cuentas*

*Activos financieros*

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

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

*Pasivos financieros*

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

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

*iv. Compensación*

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

*(c) Capital en acciones y reserva*

*(i) Capital en acciones*

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

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

*(ii) Reserva de valor razonable*

La reserva de valor razonable incluye:

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

(d) *Depósitos recibidos de clientes*

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

(e) *Inmuebles, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

(ii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

Edificios	40 años
Equipo	7 y 10 años
Mobiliario y equipo de restaurante	5 y 10 años
Demás mobiliario	5 y 10 años

Los métodos de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales se revisan en cada fecha de presentación y se ajustan si es necesario.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(f) *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.

(g) *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.

(h) *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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

*Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados al Grupo de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

*Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento;
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- 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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

*(ii) Activos no financieros*

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

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

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

*(i) 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con los clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las políticas de reconocimiento de ingresos relacionadas.

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste y Panamá Este.	El Grupo reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda en el momento del traspaso del control de la vivienda, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes: * La firma del contrato de compraventa. * Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda. * El pago del abono inicial * Recepción de la unidad de vivienda por el cliente.
Venta de bienes y servicios de restaurantes y hoteles	Lo constituye el negocio de hotelería que opera actualmente bajo la franquicia de Radisson Blue y Best Western y un hotel sin franquicia.	Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.  Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar. Los servicios de restaurantes son al contado.
Venta y alquiler de equipos	Lo constituye principalmente la venta y alquiler de equipo de construcción y otros materiales de construcción de viviendas.	Los ingresos por venta de equipos son reconocidos cuando se ha transferido al comprador el control, derivado de la propiedad de los bienes, la recuperabilidad de la contraprestación es probable, los costos asociados y el posible rendimiento de los bienes pueden estimarse con fiabilidad, el Grupo no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.  Los ingresos por alquileres de equipo en arrendamiento son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de línea recta en el término del arrendamiento. Los incentivos de arrendamientos otorgados son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el término del arrendamiento.
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 incentivos de arrendamientos otorgados son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre 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.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(j) *Inventarios*

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

<u>Inventario</u>	<u>Métodos</u>
- Unidades de viviendas terminadas	-Costos identificados de construcción y terrenos
- Costos de construcción en proceso	-Costos identificados de construcción en proceso
- Terrenos	-Costos de adquisición
- Materiales, repuestos y otros	-Costo promedio ponderado

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

(k) *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.

(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) *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.

(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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

*(p) Información de segmento*

Un segmento de operación es un componente del Grupo que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes del Grupo. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Ejecutivo Principal del Grupo para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible.

Los resultados de los segmentos que se reportan al Ejecutivo Principal del Grupo incluyen elementos directamente atribuibles a un segmento, así como los que se pueden asignar de manera razonable. Los elementos no asignados comprenden principalmente los activos corporativos, los gastos de oficina central y el impuesto sobre la renta.

*(q) Utilidad neta por acción*

La utilidad neta por acción mide el desempeño del Grupo sobre el período reportado y se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la cantidad de promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

*(r) Fondo de cesantía y prima de antigüedad*

De acuerdo con la legislación laboral vigente, a la terminación de todo contrato por tiempo indefinido, cualquiera que sea la causa de terminación, el trabajador tendrá derecho a recibir de su empleador una prima de antigüedad, a razón de una semana de salario por cada año de trabajo desde el inicio de la relación laboral.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

El Grupo constituyó un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir el pago de la prima por antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo.

(s) *Arrendamientos*

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

i. Como arrendatario

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

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

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

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

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

**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) *Nuevas Normas NIIF e Interpretaciones no adoptadas*

Una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las Normas NIIF han sido publicadas, pero su aplicación no es obligatoria al 31 de diciembre de 2022, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo.

**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:

	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2023</u></b>	<b>Diciembre 31,</b> <b><u>2022</u></b>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	15,796,109	9,402,337
Depósitos a plazo fijo	27,047,218	26,520,121
Cuentas por cobrar a clientes	6,393,941	5,036,372
Cuentas por cobrar hipotecas	455,994	455,467
Cuentas por cobrar personales	1,744,471	1,570,493
Cuentas por cobrar alquileres	444,640	537,336
Cuentas por cobrar a relacionadas	0	240,443
Cuentas por cobrar varias	1,229,229	662,967
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,755,436)	(1,815,602)
Unidades de viviendas terminadas	32,140,913	27,706,583
Costos de construcción en proceso	62,748,347	65,960,993
Terrenos	6,149,771	6,149,771
Materiales, equipo y respuestos	3,361,877	5,202,254
Inventario de víveres y bebidas	235,294	274,073
Otros inventarios	281,523	276,969
Activos por derecho de uso	560,626	558,645
Otros activos	<u>1,419,933</u>	<u>1,228,893</u>
	<b><u>158,254,450</u></b>	<b><u>149,968,115</u></b>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	26,081,712	24,557,660
Bonos por pagar, neto	6,445,329	6,674,334
Cuentas por pagar proveedores	4,390,295	5,784,145
Otras cuentas por pagar	4,837,629	6,570,129
Gastos acumulados por pagar	3,536,641	3,357,002
Ingresos diferidos	422,893	149,174
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	478,061	318,849
Depósitos recibidos de clientes	6,120,738	4,586,216
Pasivos por arrendamientos	1,383,407	1,071,849
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>141,531</u>	<u>115,440</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b><u>53,838,236</u></b>	<b><u>53,184,798</u></b>

**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:

	Septiembre 30, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
<b>Activos no Corrientes</b>		
Cuentas por cobrar hipotecas	4,858,850	5,340,068
Cuentas por cobrar personales	11,131,363	10,226,109
Inversión en acciones	84,491,401	81,231,649
Propiedades de inversión, neto	147,647,232	151,845,525
Equipos en arrendamiento, neto	1,498,247	1,378,550
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	31,970,900	32,303,999
Adelanto para compra de terreno		
Activos por derecho de uso	3,788,947	4,211,061
Otros activos	<u>4,670,304</u>	<u>3,869,635</u>
<b>Total activos no corrientes</b>	<u>290,057,244</u>	<u>290,406,596</u>
<b>Pasivos no Corrientes</b>		
Préstamos por pagar	7,017,796	20,951,855
Bonos por pagar	58,208,381	46,231,358
Pasivos por arrendamientos	<u>4,843,371</u>	<u>5,094,172</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<u>70,069,548</u>	<u>72,277,385</u>

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

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	Septiembre 30, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>2,542,935</u>	<u>4,193,867</u>
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,939,154</u>	<u>1,916,858</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Guayacanes, S. A.	<u>0</u>	<u>240,443</u>
<u>Inversión en acciones:</u>		
Banco General, S. A.	<u>75,141,024</u>	<u>72,205,828</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A.	<u>11,000,000</u>	<u>4,480,000</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

	Septiembre 30, <u>2023</u>	Septiembre 30, <u>2022</u>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>298,472</u>	<u>80,198</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>2,348,157</u>	<u>2,113,341</u>

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

**(6) Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

	Septiembre 30, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	7,841,109	9,402,337
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>7,955,000</u>	<u>0</u>
	<u>15,796,109</u>	<u>9,402,337</u>

Al 30 de septiembre de 2023, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.27,047,218 (Diciembre 2022: B/.26,520,121)



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

<u>Proyectos</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2023</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2022</u>
Palermo	10,392,623	15,531,659
Ciudad del Lago	7,384,653	3,183,562
Puerto del Mar	6,800,999	9,370,775
Puerta de Galicia	6,221,118	2,441,938
Las Perlas	5,805,508	12,485,422
Mar Pacífico	5,512,414	7,411,047
Fresno	4,621,325	532,366
Viñas de Galicia	2,977,296	1,486,246
Los Olivos	2,830,124	973,796
Cibeles	2,411,222	1,820,434
Boulevard Mallorca Park	1,917,214	1,895,501
Pradera Azul	1,261,899	1,568,033
Puertas de Vigo	1,216,801	361,592
Sabana Tower	1,010,591	1,004,804
Ciudad Bolívar	837,724	1,146,413
Otros proyectos	790,005	957,756
Castilla Real 3	583,274	583,273
Colinas de Mallorca	74,730	0
Altos de Santa Rita	69,805	67,846
Puertas de Lugo	16,938	935,193
Pontevedra	12,084	2,148,149
Lago Emperador	0	55,188
	<u>62,748,347</u>	<u>65,960,993</u>

Los montos de intereses capitalizados al 30 de septiembre de 2023 fueron por B/.2,533,510 (diciembre 2022: B/.2,492,945). Los inventarios al estar en construcción ya cuentan con los depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(8) Unidades de viviendas terminadas**

El inventario de viviendas terminadas se detalla por proyecto, a continuación:  
Al 30 de septiembre de 2023, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.6,120,738 (diciembre 2022: B/.4,586,216). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2023</u></b>	<b>Diciembre 31,</b> <b><u>2022</u></b>
Sabana Tower	8,749,256	10,975,435
Palermo	6,872,154	0
Mar Pacífico	5,839,867	0
Las Perlas	4,949,340	0
Las Viñas de Galicia	2,174,726	0
Puertas de Lugo	1,969,785	0
Puerta de Villalba	889,551	2,313,285
Cumbres del Lago	553,415	9,782,525
Pontevedra	142,749	3,014,897
P.H. Vallejos	0	487,590
Lago Emperador	0	490,759
Calas de Mallorca	0	97,134
Puertas de Capela	0	138,868
Mirador del Lago	0	216,735
Verdemar	0	27,914
Altos Sta Rita 2	0	161,441
	<u>32,140,843</u>	<u>27,706,583</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(9) Inversiones en acciones**

Las inversiones en acciones se detallan como sigue:

- (i) Inversiones en acciones de capital, de entidades domiciliadas en la República de Panamá, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Las inversiones en acciones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se detallan a continuación:

	Septiembre 30, 2023	Incremento por <u>compra</u>	Revaluación por <u>valorización</u>	Revaluación por <u>cotización</u> <u>en bolsa</u>	Diciembre 31, 2022
Empresa General de Inversiones, S. A.	75,141,024	0	0	2,935,196	72,205,828
Corporación la Prensa, S. A.	191,646	0	0	0	191,646
BG Financial Group, Inc.	2,506,725	0	0	167,449	2,339,276
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	370,062	0	0	(17,132)	387,194
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,188,977	208,708	(28,619)	0	1,008,888
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>4,875,862</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>84,346,608</u>	<u>208,708</u>	<u>(28,619)</u>	<u>3,085,513</u>	<u>81,081,006</u>

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

Las inversiones en acciones de capital y certificados, emitidos por entidades domiciliadas en la República de Panamá, a valor razonable con cambios en resultados se detallan a continuación:

	Septiembre 30, 2023	Disminución <u>por</u> <u>redención</u>	Revaluación <u>por</u> <u>cotización</u> <u>en bolsa</u>	Diciembre 31, 2022
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	<u>84,131</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>84,131</u>
Certificados de participación negociables	<u>60,662</u>	<u>(5,850)</u>	<u>0</u>	<u>66,512</u>
Total	<u>144,793</u>	<u>(5,850)</u>	<u>0</u>	<u>150,643</u>

	Septiembre 30, 2023	Diciembre 31, 2022
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	84,346,608	81,081,006
Total de inversiones en acciones a valor razonable con cambios en resultados	<u>144,793</u>	<u>150,643</u>
	<u>84,491,401</u>	<u>81,231,649</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	<u>Septiembre 30, 2023</u>				<u>Diciembre 31, 2022</u>			
	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles, mob. y equipo de hotel</u>	<u>Galerías y locales comerciales, y apartamentos</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles, mob. y equipo de hotel</u>	<u>Galerías y locales comerciales, y apartamentos</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>								
Al inicio del año	113,705,594	10,919,872	40,960,007	165,585,473	79,254,001	0	40,204,194	119,458,195
Adiciones	19,205	0	1,542,750	1,561,955	24,533,473	79,421	15,294	24,628,188
Ventas y descartes	(18,617)	0	(158,095)	(176,712)	(35,308)	(6,098)	0	(41,406)
Reclasificación	<u>(4,805,416)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(4,805,416)</u>	<u>9,953,428</u>	<u>10,846,549</u>	<u>740,519</u>	<u>21,540,496</u>
Al final del año	<u>108,900,766</u>	<u>10,919,872</u>	<u>42,344,662</u>	<u>162,165,300</u>	<u>113,705,594</u>	<u>10,919,872</u>	<u>40,960,007</u>	<u>165,585,473</u>
<b>Depreciación acumulada</b>								
Al inicio del año	0	5,487,301	8,252,647	13,739,948	0	0	7,489,933	7,489,933
Gasto del año	0	216,273	576,666	792,939	0	304,879	762,714	1,067,593
Ventas y descartes	0	0	(7,905)	(7,905)	0	(5,296)	0	(5,296)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,187,718</u>	<u>0</u>	<u>5,187,718</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>5,703,574</u>	<u>8,821,408</u>	<u>14,524,982</u>	<u>0</u>	<u>5,487,301</u>	<u>8,252,647</u>	<u>13,739,948</u>
<b>Saldos netos</b>								
Al final del año	<u>108,900,766</u>	<u>5,216,298</u>	<u>33,523,254</u>	<u>147,640,318</u>	<u>113,705,594</u>	<u>5,432,571</u>	<u>32,707,360</u>	<u>151,845,525</u>

Durante el año 2022, el Grupo reclasificó de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo el monto de B/.11,087,996. De ese monto se reclasificaron al rubro de propiedad de inversión el monto de B/.10,846,549 correspondiente al Hotel Playa Tortuga (subsidiaria: Sanno Investors Ltd.) con su correspondiente gasto de depreciación por B/.5,187,718 reconocido hasta la fecha de la reclasificación (primer trimestre del año 2022), producto del acuerdo de alquiler con opción a compra para el Hotel Playa Tortuga con E Ventures LLC. El monto restante de B/.241,447 fue reclasificado a viviendas terminadas y otra parte a propiedad de inversión, categoría de locales comerciales.

Durante el año 2022 la reclasificación neta en propiedades de inversión en la categoría de terrenos por B/.9,953,428 se compone de:

- Reclasificación del rubro de adelanto para compra de terrenos por B/.14,867,105, a la categoría de terrenos en las propiedades de inversión, al haberse completado el proceso para ser registrado como propiedad de inversión, y se continúa con la culminación del proceso de registro ante las autoridades del gobierno.
- Producto del giro normal del negocio; construcción de viviendas, se reclasifica el monto de B/.4,361,780 de propiedades de inversión, al rubro de terrenos en inventarios que son desarrollados para la venta de viviendas.

Al 30 de septiembre 2023 y diciembre 2022, las propiedades de inversión están conformadas

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio.

El valor razonable revelado de las propiedades de inversión fue determinado por evaluadores internos, los cuales proveen un valor razonable sobre la inversión del Grupo anualmente.

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, personal técnico y evaluadores han determinado que, con base a los valores de mercado como referencia de dichos lotes y mejoras, al 31 de diciembre de 2022, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/. 158,566,355.

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Datos de entrada no observables significativos</u>	<u>Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable</u>
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad considerando la tasa de crecimiento esperada de los cánones de arrendamiento y la tasa de ocupación. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento de mercado ajustadas por riesgo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tasa de ocupación 2022 en 84.5% (2021: 83.7%)</li> <li>• Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2022 de 8.36% (2021: 11.24%)</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La tasa de ocupación fuera mayor (menor);</li> <li>• Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)</li> </ul>

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

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<b>Septiembre 30,</b>	<b>Diciembre 31,</b>
	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Costo</b>		
Al inicio del año	11,945,850	13,724,723
Adiciones	853,579	303,542
Ventas y descartes	(459,717)	(1,539,599)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(542,816)</u>
Al final del año	<u>12,339,712</u>	<u>11,945,850</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Al inicio del año	10,567,300	11,505,017
Gasto del año	476,038	571,942
Ventas y descartes	(455,760)	(1,534,614)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>24,955</u>
Al final del año	<u>10,587,578</u>	<u>10,567,300</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>1,752,134</u>	<u>1,378,550</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 30 de septiembre de 2023 y diciembre 2022, el gasto de depreciación del equipo en arrendamiento fue cargado al rubro de costo de ventas en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

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

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de restaurante</u>	<u>Mobiliarios y otros</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>							
Al 1 de enero de 2022	9,253,819	45,698,143	62,370	32,377,652	12,650,349	8,673,203	108,715,536
Adiciones	0	536,499	0	513,576	569,258	260,233	1,879,566
Ventas y descartes	0	(161,651)	0	(1,351,219)	(16,452)	(190,197)	(1,719,519)
Reclasificación	<u>(514,000)</u>	<u>(8,208,614)</u>	<u>0</u>	<u>(110,220)</u>	<u>(1,966,633)</u>	<u>(288,529)</u>	<u>(11,087,996)</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>8,739,819</u>	<u>37,864,377</u>	<u>62,370</u>	<u>31,429,789</u>	<u>11,236,522</u>	<u>8,454,710</u>	<u>97,787,587</u>
Al 1 de enero de 2023	8,739,819	37,864,377	62,370	31,429,789	11,236,522	8,454,710	97,787,587
Adiciones	0	163,581	0	993,284	391,941	152,002	1,700,808
Ventas y descartes	0	0	0	(76,254)	(23,375)	(3,240)	(102,869)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(1,057)</u>	<u>0</u>	<u>(4,870)</u>	<u>0</u>	<u>(4,784)</u>	<u>(10,711)</u>
Al 30 de septiembre de 2023	<u>8,739,819</u>	<u>38,026,901</u>	<u>62,370</u>	<u>32,341,949</u>	<u>11,605,088</u>	<u>8,598,688</u>	<u>99,374,815</u>
<b>Depreciación acumulada</b>							
Al 1 de enero de 2022	0	20,610,874	0	29,960,363	11,714,187	6,948,306	69,233,730
Gasto del año	0	1,671,980	0	1,071,996	393,813	345,636	3,483,425
Ventas y descartes	0	(161,649)	0	(1,347,723)	(16,450)	(189,113)	(1,714,935)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(3,183,500)</u>	<u>0</u>	<u>(79,928)</u>	<u>(1,922,907)</u>	<u>(332,297)</u>	<u>(5,518,632)</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>0</u>	<u>18,937,705</u>	<u>0</u>	<u>29,604,708</u>	<u>10,168,643</u>	<u>6,772,532</u>	<u>65,483,588</u>
Al 1 de enero de 2023	0	18,937,705	0	29,604,708	10,168,643	6,772,532	65,483,588
Gasto del año	0	979,467	0	681,058	341,020	260,963	2,262,508
Ventas y descartes	0	0	0	(76,253)	(4,035)	(3,230)	(83,518)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(8,901)</u>	<u>(2,859)</u>	<u>(11,760)</u>
Al 30 de septiembre de 2023	<u>0</u>	<u>19,917,172</u>	<u>0</u>	<u>30,209,513</u>	<u>10,496,727</u>	<u>7,027,406</u>	<u>67,650,818</u>
<b>Valor neto en libros</b>							
Al 1 de enero de 2022	<u>9,253,819</u>	<u>25,087,269</u>	<u>62,370</u>	<u>2,417,289</u>	<u>936,162</u>	<u>1,724,897</u>	<u>39,481,806</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>8,739,819</u>	<u>18,926,672</u>	<u>62,370</u>	<u>1,825,081</u>	<u>1,067,879</u>	<u>1,682,178</u>	<u>32,303,999</u>
Al 1 de enero de 2023	<u>8,739,819</u>	<u>18,926,672</u>	<u>62,370</u>	<u>1,825,081</u>	<u>1,067,879</u>	<u>1,682,178</u>	<u>32,303,999</u>
Al 30 de septiembre de 2023	<u>8,739,819</u>	<u>18,109,729</u>	<u>62,370</u>	<u>2,132,436</u>	<u>1,108,361</u>	<u>1,571,282</u>	<u>31,723,997</u>

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de septiembre de 2023, el gasto de depreciación por B/.2,262,508 (Diciembre 2022: B/.3,483,425), fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,167,947 (Diciembre 2022: B/.1,980,502) a costos de construcción en proceso y B/.1,094,561 (Diciembre 2022: B/.1,502,923) a gastos de ventas, generales y administrativos. Véanse las garantías otorgadas en la nota 16.

### (13) Franquicias

Al 30 de septiembre de 2023, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson Blue y Best Western. No se registró amortización durante el periodo 2023 (Diciembre 2022: B/.25,000). Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

### (14) Activos por derecho de uso

	Septiembre 30, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Costos:		
Saldo al inicio del año	6,819,401	6,937,158
Nuevos contratos	0	62,137
Cancelaciones	0	(145,896)
Ajuste al canon	<u>0</u>	<u>(33,998)</u>
Saldo al final del año	6,819,401	6,819,401
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	2,049,695	1,614,853
Gasto del año	420,133	535,170
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>(100,328)</u>
Saldo al final del año	<u>2,469,828</u>	<u>2,049,695</u>
Saldo neto	<u>4,349,573</u>	<u>4,769,706</u>

### (15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	Septiembre 30, <u>2023</u>	Diciembre 31, <u>2022</u>
Impuestos pagados por adelantado	1,469,427	775,875
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,419,933	1,228,893
Depósitos en garantía	358,083	355,717
Fondo de cesantía	<u>2,842,794</u>	<u>2,738,043</u>
	<u>6,090,237</u>	<u>5,098,528</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

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

	Septiembre 30, 2023			Diciembre 31, 2022		
	Vencimiento de un año	Vencimiento de más de un año	Total	Vencimiento de un año	Vencimiento de más de un año	Total
<b>Préstamos comerciales</b>						
Banco Nacional	946,712	7,017,796	7,964,508	4,177,660	4,496,884	8,674,544
Global Bank	0	0	0	0	16,454,971	16,454,971
<b>Total préstamos comerciales</b>	<u>946,712</u>	<u>7,017,796</u>	<u>7,964,508</u>	<u>4,177,660</u>	<u>20,951,855</u>	<u>25,129,515</u>
<b>Valores comerciales rotativos</b>						
VCNs públicos	10,935,000	0	10,935,000	6,300,000	0	6,300,000
Metrobank	500,000	0	500,000	0	0	0
Banesco	0	0	0	2,600,000	0	2,600,000
Banistmo	2,700,000	0	2,700,000	4,000,000	0	4,000,000
Banco General, S. A.	11,000,000	0	11,000,000	4,480,000	0	4,480,000
BAC International Bank, Inc	0	0	0	3,000,000	0	3,000,000
<b>Total valores comerciales rotativos</b>	<u>25,135,000</u>	<u>0</u>	<u>25,135,000</u>	<u>20,380,000</u>	<u>0</u>	<u>20,380,000</u>
	<u>26,081,712</u>	<u>7,017,796</u>	<u>33,099,508</u>	<u>24,557,660</u>	<u>20,951,855</u>	<u>45,509,515</u>

**Préstamos comerciales:**

El Grupo mantenía líneas de crédito para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento de equipo para arrendamiento y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pagos de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimientos en el año 2023 hasta 2028 (Diciembre 2022: igual) e intereses anuales que fluctúan entre el 5% hasta 7.51%+FECl (Diciembre 2022: Igual).

**Valores comerciales rotativos:**

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 1.75% hasta 5.5% (diciembre 2022: Igual).



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(17) Bonos por pagar**

El Grupo mantiene obligaciones por los bonos emitidos mediante ofertas públicas y privadas en los años 2012, 2011, 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>Sept 30, 2023</u>	<u>Diciembre 31, 2022</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	34,304,000	31,602,231
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</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.	Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	0	277,777
<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 (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	19,159,826	9,725,808
<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.	Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u> <u>87,000,000</u>	<u>10,831,885</u> <u>64,295,711</u>	<u>10,910,984</u> <u>52,516,800</u>
Desglose: Vencimientos a un año			6,087,330	6,285,442
Vencimientos a más de un año			<u>58,208,381</u>	<u>46,231,358</u>
			<u>64,295,711</u>	<u>52,516,800</u>

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

**Emisión 2012**

(a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000). 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.

(b) 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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepagos 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 pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas en a cada día de pago de intereses durante el período de vigencia de la serie correspondiente. 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 aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR). 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. 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.
- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no cubierto por los demás bienes dados en fideicomiso consistentes en dinero.
- (f) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**Emisión 2011**

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados, sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y sus múltiplos en una sola serie. Toda vez que la colocación se hará a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (LatinClear), el Emisor le hace entrega en custodia al Agente de Pago, Registro y Transferencia, y éste así lo acepta, un bono global o macrotítulo por la totalidad de la emisión, es decir, por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual ha sido emitido a nombre de LatinClear y se encuentra debidamente firmado por los representantes autorizados del Emisor. Con relación a la emisión y registro de los Bonos, la Junta Directiva del Emisor, autorizó la consignación de los mismos a través de LatinClear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir bonos globales o macrotítulos a favor de dicha central de valores, y en dicho caso, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o derechos bursátiles correspondientes, estarán sujetos a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de la central de custodia en la cual haya sido consignado el bono global. Los Bonos se cancelarán en doce (12) años contados a partir de la Fecha de Oferta, es decir el 16 de febrero de 2023. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de tres (3) años, posteriores a la Fecha de Oferta. Los Bonos durante los primeros tres (3) años a partir de la Fecha de Oferta devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer aniversario de la Fecha de Oferta, los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor (3) meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6.0%. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de establecer una tasa de interés máxima a esta emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fiadores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., tiene asignado, como principal bien, son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Radisson Hotel Panama, antes Canal Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.

- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:
1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
  2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
  3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.

**Emisión 2010**

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

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada fecha 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 aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). 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.

- (b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

emisión.

- (c) 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., Constructora Corona, S. A. Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) 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.
- (e) 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. Los Bonos devengarán una tasa variable de interés anual equivalente a la suma resultante de la Tasa "LIBOR" para períodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual.
- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(18) Cuentas por pagar a proveedores**

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

	<b>Septiembre 30,</b>	<b>Diciembre 31,</b>
	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Viviendas	3,293,219	4,585,972
Hotelería	226,612	208,026
Restaurantes	593,606	715,681
Alquileres	190,347	183,767
Financiera	16,186	7,017
Otros	<u>70,325</u>	<u>83,682</u>
	<b><u>4,390,295</u></b>	<b><u>5,784,145</u></b>

**(19) Pasivos por arrendamientos**

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

	<b>Pasivo por</b>	<b>Obligaciones</b>	<b>Sept. 30,</b>	<b>Pasivo por</b>	<b>Obligaciones</b>	<b>Dic. 31,</b>
	<b><u>Arrendamiento</u></b>	<b><u>Leasing</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>Arrendamiento</u></b>	<b><u>Leasing</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Saldo al inicio del año</b>	4,867,385	1,298,636	6,166,021	5,385,182	1,005,520	6,390,702
Pagos	(394,433)	(447,618)	(842,051)	(499,249)	(611,890)	(1,111,139)
Aumentos	0	902,808	902,808	62,138	905,006	967,144
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(80,686)</u>	<u>0</u>	<u>(80,686)</u>
<b>Saldo al final del periodo</b>	<b><u>4,472,952</u></b>	<b><u>1,753,826</u></b>	<b><u>6,226,778</u></b>	<b><u>4,867,385</u></b>	<b><u>1,298,636</u></b>	<b><u>6,166,021</u></b>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 5.75% y 6% (2022: Igual) Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (2022: 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 (nota 12):

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

	<b>Septiembre 30, 2023</b>	<b>Diciembre 31, 2022</b>
Equipo pesado	2,352,991	1,827,828
Equipo rodante	751,345	373,700
Equipos menores	<u>0</u>	<u>0</u>
	3,104,336	2,201,528
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(1,400,707)</u>	<u>(992,844)</u>
Saldo al final del año	<u>1,703,629</u>	<u>1,208,684</u>

**(20) Gastos de personal**

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salarios	8,126,943	8,118,420
Décimo tercer mes	749,265	749,539
Vacaciones	801,876	834,668
Gastos de representación	456,408	507,406
Participación y otros incentivos	668,794	861,118
Comisiones	58,542	70,113
Seguro social	1,297,859	1,314,988
Prima de antigüedad	161,547	264,635
Seguro de vida y hospitalización	312,455	233,711
Aportes de cesantía	497,341	546,826
Otras	<u>682,826</u>	<u>647,313</u>
	<u>13,813,856</u>	<u>14,148,737</u>

Para el periodo terminado 30 de septiembre de 2023, el gasto de personal por B/.13,813,856 (2022: B/.14,148,737) fue distribuido de la siguiente manera: B/.7,912,813 (2022: B/.7,996,077) a costos de construcción y B/.5,901,043 (2022: B/.6,152,660) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el 30 de septiembre de 2023, el Grupo mantenía 869 empleados permanentes (2022: 817).

Al 30 de septiembre de 2023, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,586,311 (diciembre 2022: B/.1,500,219), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 30 de septiembre de 2023, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,842,794 (diciembre 2022: B/.2,738,043) para estos propósitos (nota 15).

Por otra parte, al 30 de septiembre de 2023, las acciones en tesorería representan 157,736 acciones (diciembre 2022: 143,431 acciones) por un valor de B/.4,931,115 (diciembre 2022: B/.4,482,138).

**(21) Gastos de ventas, generales y administrativos**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gastos de personal (nota 20)	5,901,043	6,152,660
Depreciación (nota 10,11 y 12)	1,887,500	1,898,702
Publicidad y promociones	894,586	868,622
Servicios públicos	1,003,531	1,146,743
Reparaciones y mantenimiento	1,695,272	1,578,586
Gastos bancarios	137,610	154,540
Alquileres	164,116	125,204
Gastos legales y notariales	776,983	589,638
Impuestos	911,701	1,016,454
Seguridad	480,447	508,496
Seguros	110,034	147,403
Servicios profesionales	276,121	454,398
Gastos de oficina	87,377	72,336
Gastos de viaje y viáticos	122,086	122,716
Comisión de tarjetas	67,174	58,303
Cuotas y suscripciones	50,760	40,328
Donaciones	59,645	56,484
Atenciones y cortesías	62,935	52,834
Gastos de manejo	111,107	105,544
Decoraciones	4,602	34,945
Capacitación y entrenamiento	18,509	10,370
Combustible y lubricantes	90,395	87,965
Otras	664,158	671,917
	<u>15,577,692</u>	<u>15,955,188</u>



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(22) Impuestos sobre la renta**

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

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).

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 30 de septiembre de 2023 y 2022, se determinó de conformidad con el método de tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades. En el período terminado el 31 de diciembre de 2022, Caribbean Franchise Development Corp y Constructora San Lorenzo, S. A. determinaron el impuesto causado y estimado con el método CAIR.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal, tal como fue modificado por la Ley No.27 de 4 de mayo de 2015, se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo 706, parágrafo 2 del Código Fiscal. Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá; y capte fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá.

La subsidiaria Equipo Coamco, S. A., 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 2022 según el método tradicional y fue aceptada según resolución No.201-7269 de 25 de julio de 2023.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

*Precios de transferencia*

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

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el periodo 2023 y 2022, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente.

***Otros impuestos***

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

**(23) Información por segmentos**

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2023

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(En miles de Balboas)

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Ventas de bienes y servicios	72,206	62,911	11,403	10,370	4,496	3,981	0	0	0	0	3,379	99	91,484	77,362	
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	3,341	3,209	0	0	0	0	0	3,341	3,209	
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	1,881	1,808	0	0	1,881	1,808	
<b>Total ingresos</b>	<b>72,206</b>	<b>62,911</b>	<b>11,403</b>	<b>10,370</b>	<b>4,496</b>	<b>3,981</b>	<b>3,341</b>	<b>3,209</b>	<b>1,881</b>	<b>1,808</b>	<b>3,379</b>	<b>99</b>	<b>96,706</b>	<b>82,376</b>	
Costo de las ventas	56,260	47,492	9,508	8,337	1,262	1,303	0	0	0	0	2,914	76	69,945	57,208	
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	1,448	1,224	0	0	0	0	0	1,448	1,224	
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	857	842	0	0	857	842	
<b>Total costos</b>	<b>56,260</b>	<b>47,492</b>	<b>9,508</b>	<b>8,337</b>	<b>1,262</b>	<b>1,303</b>	<b>1,448</b>	<b>1,224</b>	<b>857</b>	<b>842</b>	<b>2,914</b>	<b>76</b>	<b>72,250</b>	<b>59,273</b>	
Ganancia bruta en ventas	15,946	15,419	1,895	2,033	3,234	2,679	1,893	1,985	1,024	966	465	23	24,457	23,105	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros ingresos (egresos) operacionales	782	473	386	(64)	23	0	29	3	234	201	(8)	(7)	1,446	606	
Gastos de vias., generales y admivos.	7,501	7,191	1,249	1,245	2,970	3,688	336	355	437	496	108	96	12,602	13,071	
Distribución de gastos corporativos	2,465	2,458	236	235	147	147	174	174	189	188	0	0	3,211	3,202	
9,966	9,649	1,485	1,480	3,117	3,835	511	529	625	684	108	108	96	15,813	16,273	
Utilidad en operaciones	6,761	6,243	796	490	139	(1,156)	1,411	1,459	633	483	349	(80)	10,089	7,439	
Costos de financiamiento, neto:	359	276	120	71	0	0	222	137	204	170	103	56	1,008	710	
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	(482)	(503)	(60)	(83)	(816)	(649)	(122)	(130)	0	0	0	0	(1,480)	(1,365)	
Intereses pagados en financiamientos	(72)	(81)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(72)	(81)	
Amortización de costos de emisión de bonos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	2,443	2,443	2,204	
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de otros costos financieros, neto	(194)	(308)	60	(11)	(816)	(649)	100	6	204	175	2,546	2,255	1,899	1,467	
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	6,567	5,935	855	478	(677)	(1,805)	1,511	1,466	837	658	2,895	2,174	11,988	8,906	
Impuesto sobre la renta, eslimado	1,801	1,345	182	46	55	28	181	107	98	69	103	0	2,220	1,594	
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>4,766</b>	<b>4,590</b>	<b>673</b>	<b>432</b>	<b>(732)</b>	<b>(1,833)</b>	<b>1,330</b>	<b>1,359</b>	<b>739</b>	<b>589</b>	<b>2,792</b>	<b>2,174</b>	<b>9,768</b>	<b>7,312</b>	
<b>VIVIENDAS</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>RESTAURANTES</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>HOTELES</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>LOCALES COMERCIALES</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>FINANCIERA</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>CONSOLIDADOS</b>
<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
246,647	236,317	20,212	20,318	22,669	24,567	43,318	39,524	26,219	24,872	89,247	81,340	448,312	426,938		
89,042	76,254	5,748	6,606	22,980	28,137	3,998	4,014	1,581	1,581	1,149	22	123,908	116,621		

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

### (24) Ingresos de actividades ordinarias

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

	Septiembre 30,	Septiembre 30,
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Venta de viviendas	72,205,816	62,911,285
Restaurantes	11,403,391	10,370,191
Hoteles	4,496,020	3,981,491
Alquileres y zonas procesadoras	3,340,793	3,208,998
Financieros	1,881,172	1,807,718
Otras operaciones	<u>3,379,270</u>	<u>98,761</u>
	<u>96,706,462</u>	<u>82,378,444</u>

### (25) Compromisos y contingencias

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

### (26) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

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

### (27) Valor razonable de los instrumentos financieros

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 30 de septiembre de 2023, se mantienen acciones por la suma de B/.4,880,862 (diciembre 2022: Igual) a su costo como una aproximación de valor razonable.

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

### (28) Gestión de riesgos financieros

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

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

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

#### (i) Marco de administración de riesgos

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

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:

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

	<b>Septiembre 30, <u>2023</u></b>	<b>Diciembre 31, <u>2022</u></b>
Cientes	6,393,941	5,036,372
Hipotecas	5,314,844	5,795,535
Préstamos personales	<u>12,875,834</u>	<u>11,796,602</u>
	24,584,619	22,628,509
Alquileres	444,640	537,336
Otras partes relacionadas	0	240,443
Varias	<u>1,229,229</u>	<u>662,967</u>
	<u><u>26,258,488</u></u>	<u><u>24,069,255</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:

	<b>Septiembre 30, <u>2023</u></b>	<b>Diciembre 31, <u>2022</u></b>
Viviendas	5,268,154	4,571,745
Financiera	18,190,678	17,592,137
Hotelería	333,643	263,887
Otros	<u>792,144</u>	<u>200,740</u>
	<u><u>24,584,619</u></u>	<u><u>22,628,509</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.

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

	<b>Septiembre 30, <u>2023</u></b>	<b>Diciembre 31, <u>2022</u></b>
Saldo al inicio del año	1,815,602	1,859,992
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	235,626	411,749
Castigos	(283,928)	(456,139)
Ajustes	<u>(11,864)</u>	<u>(0)</u>
Saldo al final del año	<u><u>1,755,436</u></u>	<u><u>1,815,602</u></u>



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

(Panamá, República de Panamá)

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

#### Administración del riesgo de liquidez

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

### (iv) Riesgo de mercado

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

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas fijas, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 17). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 16).

#### *Administración de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia y los riesgos derivados de la Reforma*

A nivel mundial se están llevando a cabo cambios fundamentales en las tasas de interés de referencia, incluyendo el reemplazo de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR) por tasas de interés alternativas libres de riesgo. Debido a la naturaleza de su negocio, el balance del Grupo incluye pasivos financieros de corto plazo a tasa fija. Sin embargo, el Grupo cuenta con exposiciones IBOR (USD Libor únicamente) en sus instrumentos financieros, los cuales serán reformados o reemplazados.

El Comité de Tasas de Referencia Alternativas (ARRC, por sus siglas en inglés) fue establecido por la Reserva Federal de los Estados Unidos, para asegurar la exitosa transición de la tasa USD LIBOR a una tasa de interés alternativa. El ARRC está compuesto por entidades del sector privado –que participan en los mercados afectados por la USD

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

---

LIBOR– y por otras entidades gubernamentales, incluyendo reguladores del sector financiero en los Estados Unidos. En mayo de 2021, el ARRC estipuló que la tasa USD LIBOR se continuará publicando hasta el 30 de junio de 2023 y estableció esta como fecha límite para culminar la modificación de los contratos que deben incluir el lenguaje de transición hacia la nueva tasa de referencia, que inicialmente se había establecido para finales de 2021.

Los principales riesgos a los que el Grupo está expuesto como consecuencia de la reforma IBOR son operativos. Tales riesgos operativos incluyen la actualización de términos contractuales y revisión de controles operativos relacionados con la Reforma. El riesgo financiero se limita predominantemente al riesgo de tasa de interés.

### (29) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	Septiembre 30, <u>2023</u>	Septiembre 30, <u>2022</u>
Periodo terminado el 30 de septiembre:		
B/.0.51 por cada acción (2022: B/.0.69)	<u>2,813,203</u>	<u>3,816,412</u>

### (30) Utilidad por acción

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

	Septiembre 30, <u>2023</u>	Septiembre 30, <u>2022</u>
Utilidad neta	9,768,356	7,312,101
Acciones en circulación	<u>5,504,648</u>	<u>5,519,038</u>
Utilidad básica por acción	<u>1.77</u>	<u>1.32</u>

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

Al 30 de septiembre de 2023

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Subtotal	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S.A.	Subsidiarias No Quercitales	Constructora San Lorenzo S.A.	Distribuidores Consolidados S.A.	Constructora Corona, S.A.	Inversiones Sucasa, S.A.	Vacation Panama Tours S.A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S.A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S.A.	Alquileres Sucasa, S.A.	Caribbean Supply Mensajeros y Subsidiarias	Delta Restaurant Franchise S.A.	Equipos Comico S.A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Efectivo y equivalente de efectivo	15,796,109		15,796,109	495,514	12,390,077	100,116	0	83,610	297,618	0	433,259	0	172,495	71,038	37,084	137,282	84,603	839,843	653,461
Deposito a plazo fijo	27,047,218		27,047,218	27,047,218	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																			
Clientes	6,393,841		6,393,841	0	4,794,725	0	0	87,319	618,102	0	0	0	2,331	0	0	0	0	0	0
Hipotecas	5,316,844		5,316,844	0	0	0	0	0	0	0	5,314,844	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	12,875,834		12,875,834	0	0	0	0	0	0	0	12,875,834	0	0	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(109,250,268)	109,250,268	23,783,863	38,443,971	28,257,549	1,299,594	633,760	1,732,013	283,774	7,875,383	0	20,502	1,575,844	0	0	13,282	1,260,129	4,045,871
Alquileres	444,640		444,640	0	124,412	314,578	0	0	0	0	0	0	0	0	5,650	0	0	0	0
Valios	1,229,229	(5,863,502)	7,092,731	6,203,227	556,563	1,375	14,245	4,965	137	104	90,396	0	0	58	0	0	0	24,476	197,185
Menos reserva para cuentas incobrables	26,258,488	(115,121,790)	141,380,278	29,997,110	43,919,671	28,573,502	1,313,829	726,064	2,350,252	263,878	26,157,457	0	22,833	1,576,003	5,650	71,121	13,282	2,043,444	4,356,173
	1,755,438		1,755,438	0	37,361	114,969	0	5,568	0	0	1,353,440	0	0	40,184	0	0	0	189,350	14,554
Total de cuentas por cobrar, neto	24,503,052	(115,121,790)	138,624,842	29,987,110	43,882,290	28,458,543	1,313,829	720,496	2,350,252	263,878	24,804,017	0	22,833	1,555,818	5,650	71,121	13,282	1,854,084	4,341,619
Inventarios:																			
Equipos de viviendas terminadas	32,140,843		32,140,843	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipos de construcciones en proceso	62,746,347		62,746,347	0	0	900,202	0	0	234,521	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terranos	6,189,771		6,189,771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipo de construcción, piezas, replos. Y mal de const.	3,361,877		3,361,877	0	1,368,614	0	0	17,634	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,774,383	0
Viveres, bebidas y suministros	235,284		235,284	0	23,534	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,802	207,858
Otros	281,523		281,523	0	113,403	0	0	0	0	0	0	0	27,620	0	0	0	1,138	139,362	0
Total de inventarios	104,917,655		104,917,655	0	101,611,055	900,202	0	17,634	234,521	0	0	0	27,620	0	0	0	4,940	1,774,383	347,320
Inversiones en Bonos y acciones, neto	84,491,401	(5,909,737)	89,401,138	80,273,164	60,862	0	0	0	0	0	67,312	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	147,640,318		147,640,318	0	112,277,527	9,095,936	0	0	0	0	439,087	0	0	23,787,337	1,542,750	0	0	527,681	0
Equipo en arrendamiento, neto	1,752,134		1,752,134	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,752,134	0
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	99,348,488	(880,418)	100,228,906	0	65,488,386	409,823	0	25,808	0	0	975,616	0	235,225	19,528	0	3,843	198,075	5,212,083	27,661,723
Menos depreciación acumulada	67,524,501	(819,741)	66,704,760	0	49,589,721	200,373	0	8,444	0	0	822,434	0	212,774	8,502	0	3,202	28,819	3,307,248	14,282,725
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	31,723,987	(60,677)	31,784,664	0	15,919,665	209,450	0	17,364	0	0	153,182	0	22,451	11,024	0	841	167,256	1,904,845	13,378,996
Activo por derecho de uso	4,349,573		4,349,573	0	1,767,177	0	0	0	0	0	339,892	0	0	0	0	0	0	0	2,242,504
Otros activos	6,980,237		6,980,237	200,892	3,490,823	210,128	1,980	147,776	312	68,319	302,176	0	28,495	24,557	18,471	41,570	161,936	217,188	1,177,514
Total de activos	448,311,694	(121,082,204)	569,403,898	148,003,986	291,399,276	38,844,375	1,315,809	986,680	2,882,703	330,197	26,538,924	0	273,884	25,429,774	1,803,965	250,614	432,027	8,870,248	22,141,414

*Signature*

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

Al 30 de septiembre de 2023

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S.A.	Subsidiarias Operativas	Construcción San Lorenzo S.A.	Distribuidores Consolidados S.A.	Construtora Corona, S.A.	Inversiones Sucasa, S.A.	Vacation Panama Tours S.A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S.A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S.A.	Aquifers Sucasa, S.A.	Caribbean Supply Management, S.A. y Subsidiaria	Delta Restaurant Franchise S.A.	Equipos Comercio S.A.	Caribbean Franchise Development Corp.	
Pasivos																				
Préstamos por pagar y valores comerciales relativos por pagar	33,099,508	0	33,099,508	0	33,099,508	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos por pagar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																				
Proveedores	4,390,295	0	4,390,295	9,642,721	18,641,271	161,864	0	53,973	0	190,111	0	16,186	3,809	23,969	4,494	306,725	7,803	230,753	632,527	0
Compañías afiliadas	0	(108,480,478)	109,480,478	4,140,853	181,750	4,140,853	181,750	743,386	892,086	1,805	21,704,509	0	312,462	24,755,524	1,597,272	306,725	690,846	8,527,111	16,154,651	0
Otras	4,837,629	0	4,837,629	3,216,226	18,600	0	0	39,326	289,581	1,805	791,238	0	27,176	146,743	1,179	19,544	7,096	1,000	275,983	0
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>9,227,924</b>	<b>(108,480,478)</b>	<b>118,708,402</b>	<b>9,650,653</b>	<b>25,107,854</b>	<b>4,320,517</b>	<b>181,750</b>	<b>836,685</b>	<b>1,175,667</b>	<b>191,916</b>	<b>22,511,933</b>	<b>0</b>	<b>343,447</b>	<b>24,926,256</b>	<b>1,602,845</b>	<b>331,009</b>	<b>705,745</b>	<b>9,758,864</b>	<b>17,063,161</b>	<b>0</b>
Gastos acumulados por pagar	3,536,641	0	3,536,641	1,755,370	48,374	0	0	224,485	121,810	147,672	223,725	0	30,423	17,720	0	10,948	12,857	327,628	615,829	0
Ingresos diferidos	422,893	0	422,893	293,059	0	0	0	104	0	87	896,009	0	11,642	45,000	0	0	0	51,232	0	0
Dividendos por pagar	0	(5,641,313)	5,641,313	2,113,011	713,737	0	0	66,134	0	0	0	0	0	15,830	0	0	0	10,897	1,756,303	0
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	478,061	0	478,061	451,394	0	0	0	0	849,727	0	2,439	0	0	0	0	0	0	159,315	56,229	0
Depósitos de clientes	6,120,738	0	6,120,738	4,501,392	551,636	0	0	0	0	0	78,770	0	0	0	0	0	0	637,019	33,102	0
Garantías bajo arrendamiento financiero por pagar	1,753,827	0	1,753,827	1,094,308	0	0	0	0	0	0	350,774	0	0	0	0	0	0	0	2,346,226	0
Impuestos diferidos	4,772,531	0	4,772,531	1,774,800	0	0	0	0	58,009	0	0	0	5,985	0	265	0	0	77,298	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	141,531	0	141,531	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar	64,653,710	0	64,653,710	64,653,710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de pasivos</b>	<b>123,907,784</b>	<b>(115,121,791)</b>	<b>239,029,575</b>	<b>9,650,653</b>	<b>134,754,145</b>	<b>5,654,264</b>	<b>181,750</b>	<b>1,127,408</b>	<b>2,205,213</b>	<b>339,675</b>	<b>24,192,478</b>	<b>0</b>	<b>391,493</b>	<b>25,004,806</b>	<b>1,603,200</b>	<b>341,957</b>	<b>718,402</b>	<b>11,022,281</b>	<b>21,877,850</b>	<b>0</b>
Patrimonio																				
Capital en acciones	27,029,934	(5,169,768)	32,199,702	26,643,903	911,818	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,556	0	1,200,000	0	0	65,000	10,000	0	2,183,069	0
Acciones en tesorería	(4,931,115)	0	(4,931,115)	(4,931,115)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidades de las subsidiarias capitalizadas	620,193	0	620,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	44,013	0	44,013	(9,625)	(34,389)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancias no realizadas sobre inversiones	68,881,627	0	68,881,627	68,848,511	0	0	0	0	0	(19,296)	33,116	0	0	425,716	765	(156,343)	(296,375)	(2,099,450)	(1,769,319)	0
Unidades no distribuidas (deficit acumulado)	234,311,566	(1,464,851)	235,776,417	47,807,077	158,852,560	33,453,487	952,100	(139,469)	627,534	(19,296)	1,464,851	0	(1,317,599)	0	0	(156,343)	(296,375)	(2,099,450)	(1,769,319)	0
Impuesto complementario	(1,509,285)	0	(1,509,285)	0	(1,099,890)	(153,476)	0	(1,262)	(44)	(232)	(16,473)	0	0	(759)	0	0	0	(83,009)	(163,189)	0
<b>Total de patrimonio atribuible a los propietarios</b>	<b>324,403,910</b>	<b>(6,970,413)</b>	<b>330,374,323</b>	<b>138,353,345</b>	<b>156,645,131</b>	<b>33,310,111</b>	<b>1,134,059</b>	<b>(140,729)</b>	<b>677,490</b>	<b>(9,479)</b>	<b>2,356,446</b>	<b>0</b>	<b>(117,599)</b>	<b>424,966</b>	<b>785</b>	<b>(91,343)</b>	<b>(296,375)</b>	<b>(2,152,033)</b>	<b>289,564</b>	<b>0</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>448,311,694</b>	<b>(121,092,204)</b>	<b>569,403,898</b>	<b>148,003,998</b>	<b>291,399,276</b>	<b>38,944,375</b>	<b>1,315,809</b>	<b>986,680</b>	<b>2,882,703</b>	<b>330,197</b>	<b>26,538,924</b>	<b>0</b>	<b>273,894</b>	<b>25,429,774</b>	<b>1,603,965</b>	<b>250,614</b>	<b>432,027</b>	<b>8,970,248</b>	<b>22,141,414</b>	<b>0</b>

*Signature*

**Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)**  
 Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad del Caribe, S.A. y Subsidiarias	Immobiliaria Sucasa, S.A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S.A.	Distribuidores Consolidados S.A.	Constructora Corona, S.A.	Inversiones Sucasa, S.A.	Vacación Panama Tours S.A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S.A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S.A.	Alquileres Sucasa, S.A.	Caribbean Supply Management S.A. y Subsidiarias	Delta Restaurant Franchise S.A.	Equipos Comerciales S.A.	Caribbean Development S.A.	Anexo 2
Ventas de bienes y servicios	97,404,487	(5,501,962)	96,908,439	0	70,897,181	1,220,368	0	2,674,667	4,377,268	937,764	0	0	384,562	1,753,988	0	285,832	21,870	4,973,425	12,533	12,533
Ingresos por alquileres	1,881,172	0	1,881,172	0	306,526	1,220,368	0	2,674,667	4,377,268	937,764	1,116	0	384,562	1,753,988	0	285,832	21,870	4,973,425	12,533	12,533
Ingresos sobre préstamos	1,881,172	0	1,881,172	0	306,526	1,220,368	0	2,674,667	4,377,268	937,764	1,116	0	384,562	1,753,988	0	285,832	21,870	4,973,425	12,533	12,533
Total Ingresos	99,706,831	(5,501,962)	94,204,869	0	71,203,707	1,220,368	0	2,674,667	4,377,268	937,764	1,882,266	0	384,562	1,753,988	0	285,832	21,870	4,973,425	12,533	12,533
Costos de las ventas	69,944,581	(5,511,807)	64,432,774	0	55,022,714	0	0	2,402,387	3,972,811	937,764	0	0	17,853	953,899	0	225,254	140,459	3,135,574	9,601	9,601
Costos por alquiler	1,448,138	0	1,448,138	0	494,239	0	0	0	0	0	0	0	0	953,899	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	72,249,533	(5,511,807)	66,737,726	0	45,032,710	484,000	0	2,402,387	3,972,811	937,764	857,220	0	17,853	953,899	0	225,254	140,459	3,135,574	9,601	9,601
Total costos	143,642,252	(11,023,614)	132,618,638	0	100,549,663	726,123	0	2,402,387	3,972,811	937,764	1,023,068	0	366,709	900,089	0	60,578	(118,589)	1,424,611	2,932	2,932
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	29,064,579	0	29,064,579	0	1,203,144	494,239	0	2,674,667	4,377,268	0	859,198	0	0	853,889	0	258,578	17,391	3,548,814	9,601	9,601
Otros ingresos (egresos) de operaciones:	0	(499,194)	499,194	0	499,194	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos compañías afiliadas	1,445,911	0	1,445,911	(8,105)	739,386	144	0	1,314	6,695	172	235,128	23,881	16	29,472	(1,125)	(54)	(3,598)	1,829	392,1	392,1
Otros ingresos (Egresos) operacionales	1,445,911	(499,194)	946,717	(8,105)	739,386	144	0	1,314	6,695	172	235,128	23,881	16	29,472	(1,125)	(54)	(3,598)	1,829	392,1	392,1
Total de otros ingresos	2,891,822	(499,194)	2,392,628	(8,105)	1,278,772	288	0	2,625,411	13,390	344	470,256	47,762	32	58,944	(2,250)	(108)	(7,196)	3,658	784,2	784,2
Egresos compañías afiliadas	15,813,318	(59,591)	15,753,727	324,973	11,016,757	101,882	0	152,435	(46)	0	809,908	0	342,803	165,492	15,090	77,328	42,307	1,203,164	1,620	1,620
Unidad en operaciones	10,089,116	0	10,089,116	(332,979)	6,346,356	624,311	0	121,179	413,388	172	450,266	23,881	23,822	664,069	37,820	(16,804)	(164,494)	492,982	1,405,5	1,405,5
Costos financieros, neto	1,007,706	0	1,007,706	900,280	102,332	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,084	5,084	5,084
Intereses ganados sobre depósitos a plazos fijos	(844,826)	0	(844,826)	0	(657,307)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(17,781)	(17,781)	(17,781)
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(635,187)	0	(635,187)	0	(464,359)	(789)	0	0	0	0	0	0	0	(84,247)	(36,800)	0	0	(4,633)	(4,633)	(4,633)
Amortización de costo de emisión de bonos	2,443,195	(3,618,095)	(1,174,900)	6,061,280	(72,076)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	1,888,812	(3,618,095)	(1,729,283)	6,961,580	(1,091,410)	(789)	0	0	0	0	0	0	0	(84,247)	(36,800)	0	0	(17,330)	(17,330)	(17,330)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	11,987,928	(3,618,095)	8,369,833	6,628,601	5,254,946	623,513	0	121,179	413,388	172	450,266	23,881	23,822	579,822	1,020	(16,804)	(164,494)	320,52	1,345,8	1,345,8
Impuesto sobre la renta estimado	2,219,572	0	2,219,572	0	1,474,938	36,728	0	30,295	103,349	0	97,720	0	5,881	143,698	255	0	0	89,449	237,	237,
Utilidad (pérdida) neta	9,768,356	(3,618,095)	6,150,261	6,628,601	3,780,008	586,785	0	90,884	310,049	172	352,546	23,881	17,941	436,124	765	(16,804)	(164,494)	231,303	1,108,5	1,108,5
Atribuible a:																				
Propietarios del Grupo	9,768,356	(3,618,095)	6,150,261	6,628,601	3,780,008	586,785	0	90,884	310,049	172	352,546	23,881	17,941	436,124	765	(16,804)	(164,494)	231,303	1,108,5	1,108,5
Utilidad neta (pérdida)	9,768,356	(3,618,095)	6,150,261	6,628,601	3,780,008	586,785	0	90,884	310,049	172	352,546	23,881	17,941	436,124	765	(16,804)	(164,494)	231,303	1,108,5	1,108,5
Utilidades no distribuidas (déficit acum.) al inicio del año	227,356,413	(1,464,851)	225,891,562	44,060,886	155,877,573	33,016,702	952,103	(156,869)	1,173,381	(19,439)	1,173,381	(23,881)	(1,335,540)	39,594	0	(139,539)	(13,881)	(2,300,327)	(2,988,9	(2,988,9
Dividendos declarados	(2,813,203)	3,618,095	804,892	(6,431,299)	(2,887,816)	(150,000)	0	(73,482)	(120,000)	0	(120,000)	0	0	(50,000)	0	0	0	0	(250,0	(250,0
Utilidad neta distribuida	224,543,210	(1,464,851)	223,078,359	43,629,587	153,000,000	32,866,702	952,103	(156,869)	1,173,381	(19,439)	1,173,381	(23,881)	(1,335,540)	39,594	0	(139,539)	(13,881)	(2,300,327)	(2,988,9	(2,988,9
Déficit acumulado	234,311,566	(1,464,851)	232,846,715	47,801,671	156,857,561	33,453,487	952,103	(139,466)	1,173,381	(19,266)	1,405,947	-	(1,317,599)	425,716	765	(156,343)	(286,375)	(2,069,024)	(1,750,3	(1,750,3

*Handwritten signature and initials*



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

**CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

- Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
- Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
- Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.
- Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 30 de septiembre de 2023 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD232,328.63
- Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto Inicial	Saldo Insoluto	Vencimiento
S	1,500,000.00	227,272.60	22-sep-24
T	1,000,000.00	242,424.25	22-jun-25
U	500,000.00	125,000.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	481,250.00	31-mar-26
W	550,000.00	292,187.47	30-sep-27
X	500,000.00	265,625.00	30-sep-27
Y	500,000.00	265,625.00	30-sep-27
Z	722,000.00	451,250.00	30-jun-28
AA	1,300,000.00	812,500.00	30-Jun-28
AB	500,000.00	390,625.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	1,171,875.00	30-Sep-29
AD	3,000,000.00	2,906,250.00	31-Mar-31
AE	2,000,000.00	2,000,000.00	30-Sep-32
AF	1,200,000.00	1,200,000.00	01-Jun-32
	<b>16,172,000.00</b>	<b>10,831,884.32</b>	

*[Handwritten signature]*

6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 30 de septiembre de 2023 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.
7. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitados**

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos <sup>(1)</sup>	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	232,328.63	1%	A la vista	232,328.63
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,750,000.00	99%	Vencimiento de la obligación	12,000,000.00
Poliza de Seguro de Incendio <sup>(2)</sup>	Certificado No.112 Cia Internacional de Seguros, S.A.	-	0%	30abr24	14,000,000.00
		<b>15,982,328.63</b>	<b>100%</b>		<b>26,232,328.63</b>

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

(2) Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD14,000,000.00

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

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

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

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

	A la Vista	Total
<b>Activos</b>		
Depósitos en banco	232,328.63	232,328.63
<b>Total de activos</b>	<b><u>232,328.63</u></b>	<b><u>232,328.63</u></b>

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

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

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
31-dic-22	10,910,983.07	125%	13,638,728.84	15,981,640.13	146%
31-mar-23	10,056,104.06	125%	12,570,130.08	15,981,640.13	159%
30-jun-23	10,831,884.32	125%	13,539,855.40	15,982,094.59	148%

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

**Cobertura requerida de acuerdo con el Prospecto**

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

Bonos emitidos y en circulación	B/. 10,831,884.32
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	B/. 13,539,855.40

Valor de Avalúo de los Activos	<u>15,982,328.63</u>	
Bonos emitidos y en circulación	10,831,884.32	148%

**Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio\***

Activos del Fideicomiso	<u>232,328.63</u>	
Bonos emitidos y en circulación	10,831,884.32	2%

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

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 18 de octubre de 2023.

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

  
 Dayra Y. Santana  
 Firma Autorizada





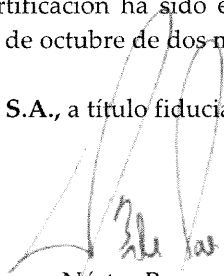
**CERTIFICACIÓN**  
**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**  
**BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS**  
**US\$20,000,000.00**

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 30 de septiembre de 2023:


1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a dieciocho millones ciento cincuenta y nueve mil ochocientos veinte seis dólares con 66/100 (US\$18,159,826.66) de las Series E, F, G, H, I, J, K, L, N, O, P, Q.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
  - A. Primera hipoteca y anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre un total de 34 fincas., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.
  - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veinticuatro millones setecientos sesenta y cuatro mil dólares con 00/100 (US\$ 24,764,000.00).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 136%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 133% en junio de 2023, 142% en marzo de 2023 y 277% en diciembre de 2022.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce  
Firma Autorizada



Roger Kirkhead  
Firma Autorizada



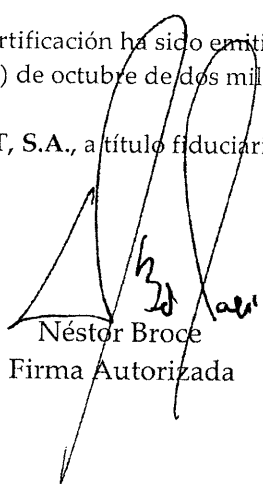
**CERTIFICACIÓN**  
**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**  
**BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS**  
**US\$45,000,000.00**

**MMG TRUST S.A.**, en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 30 de septiembre de 2023:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a treinta y cuatro millones trescientos cuatro mil dólares con 06/100 (US\$ 34,304,000.06) de las Series D, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P.
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
  - A. Primera Hipoteca y Anticresis sobre los bienes inmuebles cedidos a favor del Fideicomiso de Garantía de propiedad de Inmobiliaria Sucasa S.A., Caribbean Franchise Corp., y Urbanización Caribe Pacífico, S.A., en calidad de garantes hipotecarias, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá, con un valor de mercado de cuarenta y tres millones ochocientos sesenta y ocho mil dos dólares con 01/100 (US\$43,868,002.01).
  - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001- 000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de cuarenta y tres millones ochocientos sesenta y ocho mil dos dólares con 01/100 (US\$43,868,002.01).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 128% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 126% en junio de 2023, 142% en marzo de 2023 y 142% en diciembre de 2022.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

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



Néstor Broce  
Firma Autorizada



Roger Kinkead  
Firma Autorizada





**BGT**

BG Trust,  
Inc.

Panamá, 08 de mayo de 2023

Señores

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Ciudad.-

**Ref.: Informe de Rendición de Cuentas Final.**

Estimados Señores:

En cumplimiento con lo estipulado en el Artículo 106 de la Ley 21 de 10 de mayo de 2017, que establece las normas para la regulación y supervisión de los fiduciarios y del negocio de fideicomiso, remitimos nuestro Informe de Rendición de Cuentas Final del Fideicomiso identificado como **BG TRUST INC. FID (0032-GTIA-05)**, con motivo de la terminación del Fideicomiso:

Situación económica y contable: Se adjunta Balance General y Estado de Ingresos y Gastos del Fideicomiso.

Situación jurídica: Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero del 2023 a la fecha de este Informe no se dieron hechos que afectaran el desarrollo del Fideicomiso ni la labor encomendada al Fiduciario, por lo que su estado jurídico se encuentra al amparo de las normas positivas aplicables.

Situación administrativa: Durante el periodo comprendido entre del 1 de enero del 2023 a la fecha de este Informe no se dieron hechos que afectaran el desarrollo del Fideicomiso ni la labor encomendada al Fiduciario.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**BG Trust, Inc. en calidad de Fiduciario**

Gabriela Zamora H.  
Gerente

Fanny V. de Montesinos  
Subgerente

Adjunto: Lo indicado.