



UNESA[®]
Unión Nacional de Empresas, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre 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; 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 DEL EMISOR: 302-5466

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 o blobo@unesa.com

WEB SITE: www.unesa.com

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

I PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

La sociedad denominada Unión Nacional de Empresas, S.A., que comercialmente se identifica como UNESA, fue constituida mediante la Escritura Pública Número 4187 del 2 de Agosto de 1974, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al tomo 1072, folio 304, asiento 119,212 "B" y actualizada en la Sección de Micropelículas, Ficha 28705, Rollo 1439, Imagen 0025, y reformada mediante Escritura Pública Número 3444 del 10 de junio de 1993, otorgada ante la Notaría Segunda del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 11442, Imagen 0113, y reformada mediante Escritura Pública Número 3886 del 9 de mayo de 1996, otorgada ante

la Notaría Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 49866, Imagen 0087.

B. Pacto Social y Estatuto

1. No hay estipulaciones con uno o más de sus directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.
2. Con relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores, no hay cláusulas del pacto social o de los estatutos con relación: (a) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; y (b) número de acciones requeridas para ser director o dignatario.
3. No hay acción necesaria para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones que sean más exigentes que las requeridas por la Ley.
4. Las asambleas generales anuales y las asambleas extraordinarias, se convocan en conjunto con las celebradas por Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias. Se realiza una asamblea anual y las extraordinarias cuando pueden ser convocadas por el presidente o junta directiva, como también cuando así lo soliciten los accionistas que sea dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto.
5. No hay limitación en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto.
6. No hay cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.
7. No hay condiciones impuestas por el pacto social sobre modificaciones al capital que sean más rigurosas que las requeridas por Ley.

C. Descripción del Negocio

UNESA es dueña del 100% de las acciones de varias sociedades subsidiarias que desarrollan diferentes actividades económicas y de servicios. Considerando la naturaleza y afinidad de las actividades y servicios que realizan las mencionadas sociedades, estas se ubican bajo seis unidades de negocios a saber: Viviendas, Locales Comerciales, Financiera, Restaurantes, Hoteles y Otras Operaciones.

1. VIVIENDAS

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida como SUCASA, es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde el año de 1967 a la construcción y venta de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos.

Desde el año 1990 nos dedicábamos a la venta y arrendamiento de equipo pesado y liviano para la construcción, bajo la marca COAMCO. Esta actividad fue rentable durante sus primeros años, pero a partir del 2016, se produjo una reducción importante en la demanda por nuestros equipos y servicios. Esto fue el resultado de la terminación de los trabajos de la ampliación del canal, y por la baja que se dio en los volúmenes de construcción de infraestructuras públicas y proyectos privados durante esos años. Como consecuencia de esa situación se tomó la decisión estratégica de reducir nuestra participación en la

actividad de venta y alquiler de equipos, y concentrar a COAMCO en el otorgamiento de servicios, y en la manufactura de productos requeridos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas. A partir del año 2019 los resultados de esas actividades se reflejan bajo la unidad de Viviendas.

2. LOCALES COMERCIALES

UNESA también se dedica a invertir en el desarrollo de Centros Comerciales para su alquiler a terceros. Esta actividad se inició en el año de 1980 con la construcción de pequeños Centros Comerciales en algunas de las urbanizaciones que desarrollaba SUCASA, con el fin de promover la instalación de negocios que complementarían los servicios requeridos por los residentes. En la medida que se incrementaron los proyectos de viviendas, y como parte de una estrategia de diversificación, se construyeron nuevos Centros Comerciales para alquilar sus locales como una actividad productiva adicional. En la actualidad somos dueños de diez Propiedades Comerciales con un área de locales comerciales disponibles para alquilar que representan 43,018.43 metros cuadrados.

Inmobiliaria SUCASA, S.A. es la empresa del Grupo que administra los locales comerciales, y, además, promueve, en el sector de Ojo de Agua, el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación denominada PANEXPORT. Esta zona fue constituida originalmente bajo los incentivos que otorgaba la ley número 25 del 30 de noviembre de 1992, reemplazada posteriormente por la ley número 32 de 5 de abril de 2011, por medio de la cual se estableció un régimen especial, integral, y simplificado para el establecimiento y operación de Zonas Francas. PANEXPORT inició operaciones en el año de 1995 y hasta la fecha se han construido dieciséis galeras, las cuales se alquilan a empresas que se dedican al ensamblaje o procesamiento de productos para la exportación. Actualmente tenemos disponibles para alquilar 21,991 metros cuadrados.

3. FINANCIERA

Inversiones SUCASA, S.A. opera desde el año de 1970 la Central de Préstamos INCASA, dedicándose inicialmente al financiamiento de los abonos iniciales para los clientes compradores de las viviendas de SUCASA que así lo requerían. Con el transcurrir del tiempo los bancos hipotecarios fueron aumentando los porcentajes del valor de las viviendas que financiaban a los clientes, por lo que INCASA se ha concentrado en los últimos años al otorgamiento de préstamos personales a todo el público. A partir del año 2010 se estructuró una nueva sección para promover el otorgamiento de préstamos hipotecarios.

Actualmente la financiera opera cuatro sucursales en la ciudad de Panamá y sus alrededores, además de cinco en el interior ubicadas en la ciudad la Chorrera, Penonomé, Chitré, Santiago y David.

4. RESTAURANTES

Caribbean Franchise Development Corporation es la empresa que tiene la representación de la franquicia de los restaurantes Friday's para operar en la República de Panamá. Como resultado de una estrategia de diversificación de actividades iniciada en 1990 por UNESA, y basados en los beneficios que ofrecía la ley número 8, para la promoción de las actividades turísticas, aprobada el 14 de junio del año de 1994, se decidió incursionar en el negocio de hospitalidad mediante la operación de restaurantes y hoteles. Actualmente tenemos funcionando ocho restaurantes Friday's en la República de Panamá y un restaurante de marca propia denominado La Barra Brew Pub.

En julio de 1995 inició operaciones el primer restaurante Friday's ubicado en el sector de Marbella del barrio de Bellavista. En septiembre de 1997 abrió sus puertas el segundo ubicado en el sector de El Dorado. En agosto del año 2001 abrimos en Amador el tercer restaurante Friday's. En febrero del año 2003 inauguramos el cuarto restaurante establecido en Panamá, ubicado en el Centro Comercial Los Pueblos #1. El 12 de septiembre de 2006 inauguramos nuestro quinto restaurante en la ciudad de David, Provincia de Chiriquí, convirtiéndose en nuestro primer restaurante fuera del área metropolitana de la ciudad de Panamá. El 27 de agosto del año 2012 abrimos el sexto restaurante Friday's ubicado en Albrook Mall. El 18 de diciembre de 2012 abrimos el séptimo ubicado en Multiplaza Pacífico. El 16 de enero de 2018 procedimos con la apertura del octavo restaurante en el Centro comercial "Town Center", ubicado en Costa del Este. El 17 de octubre de 2022 inició operaciones La Barra Brew Pub, el noveno restaurante, ubicado en San Francisco.

5. HOTELES

Estimulados por los beneficios fiscales que otorgaba la ley número 8 aprobada el 14 de junio del año 1994, para promover las actividades turísticas, tomamos la decisión de participar en el negocio hotelero. Hoteles del Caribe, S.A. se dedica a la operación de hoteles en la república de Panamá. Inicialmente los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá operaban bajo la cadena norteamericana Country Inns & Suites.

El primer hotel, ubicado en el sector de El Dorado, inició operaciones en el mes de noviembre de 1997 en el mismo edificio donde opera un restaurante Friday's. El segundo hotel que está ubicado en el sector de Amador, donde también funciona un restaurante Friday's, inició operaciones en el mes de septiembre del año 2001. En el mes de noviembre de 2012 se completó la construcción de un nuevo anexo al Hotel de Amador correspondiente a una torre con facilidades de salones, comedor y 96 habitaciones adicionales. En el mes de junio del año 2008 inició operaciones el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón, en Bocas del Toro. Este hotel no opera bajo ninguna franquicia y actualmente está siendo alquilado con opción a compra.

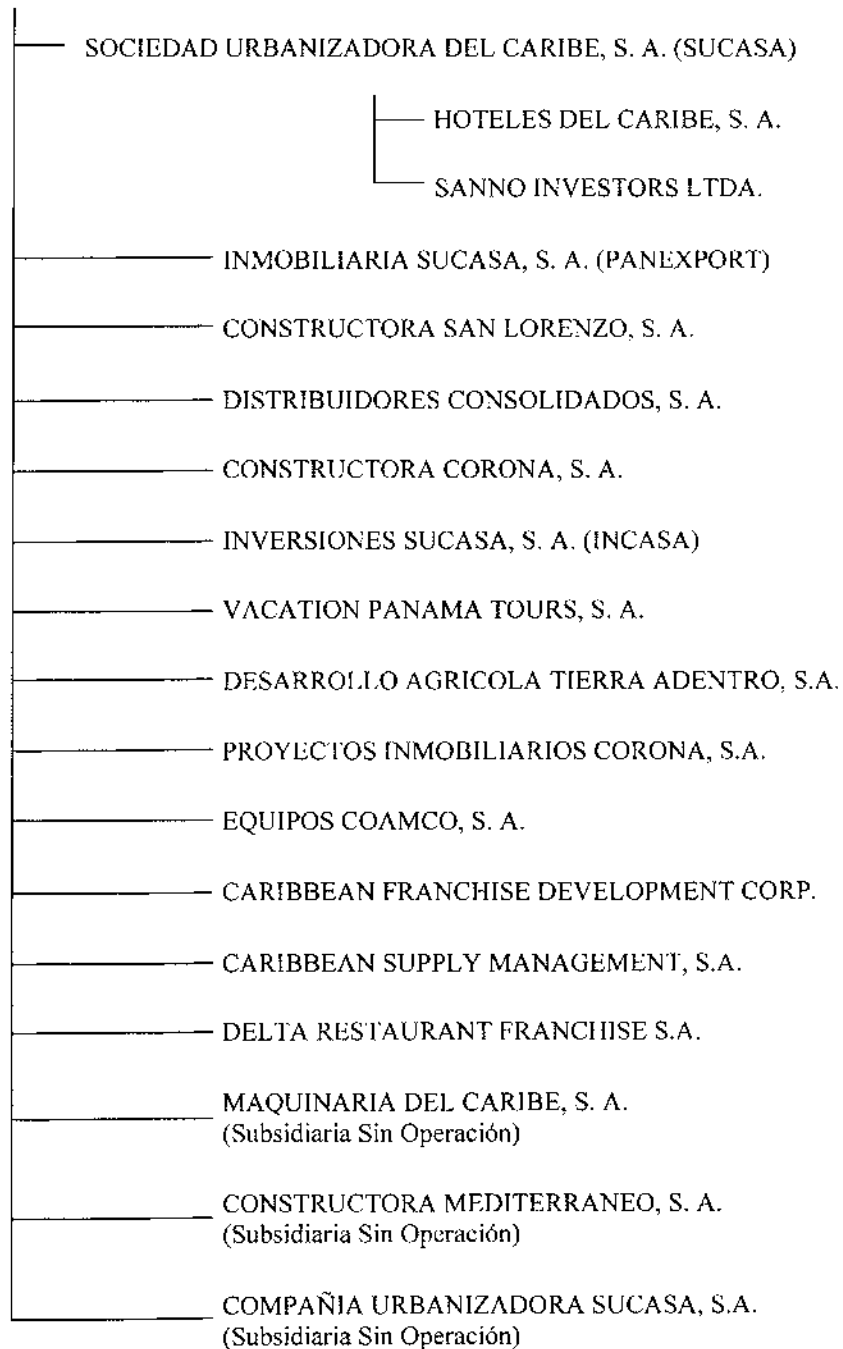
Al vencerse el contrato con la cadena Country Inns & Suites, se tomó la decisión de afiliarse al hotel de Amador bajo la franquicia Radisson. A partir del 12 de julio de 2018, dicho hotel comenzó a operar bajo el nombre de "Radisson Hotel Panamá Canal". En el caso del hotel ubicado en El Dorado, lo afiliamos a la franquicia Best Western. A partir del 1 de julio de 2018 dicho hotel inició operaciones bajo el nombre "Best Western El Dorado Panamá".

6. OTRAS OPERACIONES

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

D. Estructura Organizativa

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. (UNESA)



DL

Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos del Grupo UNESA tenían un valor de B/.180,015,437 al 31 de diciembre de 2023, una disminución en comparación con lo que reflejamos en diciembre 2022, que sumaba B/.186,532,878. 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.

Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

- Propiedades de Inversión:
 - Locales Comerciales: B/.34,680,703.
 - Terrenos: B/.106,841,193.
- Inmuebles, mobiliarios y equipos para el desarrollo de actividades propias: B/.31,635,462.

VIVIENDAS: Tiene a su haber las instalaciones de SUCASA Casa Matriz ubicadas en la esquina de Calle 50 - Vía España, y equipos pesados, livianos y chicos para la construcción de viviendas. También se reflejan en sus activos los talleres, y los depósitos, ubicados en Cerro Viento.

HOTELES: Su principal activo son las instalaciones del Hotel en Amador, “Radisson Hotel Panamá Canal”; ubicado en el sector de El Dorado, “Best Western El Dorado Panamá”; además del hotel “Playa Tortuga”, ubicado en Isla Colón en Bocas del Toro. Al finalizar 2023, el hotel “Playa Tortuga” estaba bajo un acuerdo de alquiler con opción de compra, que incluye una importante inversión en sus infraestructuras.

LOCALES COMERCIALES: Tienen en su haber principalmente los locales comerciales de los Portales, ubicados en Cerro Viento; locales comerciales ubicados en la urbanización de los Nogales en Mañanitas; locales comerciales de Plaza Mallorca I y II, ubicados en Ojo de Agua San Miguelito; Edificio y Patio de Contenedores, ubicado en Ojo de Agua de San Miguelito; el Centro Comercial de Altos del Río, ubicado en Río Abajo; el Centro Comercial de Plaza del Lago, ubicado en el sector de Ciudad del Lago en las Cumbres. Además de propiedades ubicadas en Bellavista, una en la calle 47 y la otra en la calle 49. También es dueña de 16 galeras, ubicadas en el sector de Ojo de Agua en el distrito de San Miguelito, donde opera la zona procesadora para la exportación PANEXPORT.

RESTAURANTES: Sus principales activos son las instalaciones en los ocho restaurantes Friday’s ubicados en Marbella, Los Pueblos, Amador, Dorado, Albrook Mall, Multiplaza Pacífico, Town Center de Costa del Este, y David. Adicional a los restaurantes Friday’s, esta unidad tiene un restaurante de marca propia denominado La Barra Brew Pub, ubicado en San Francisco. En el caso de los restaurantes ubicados en San Francisco y los Centros Comerciales de Multiplaza y Town Center, no somos dueños de los locales, sólo de las mejoras.

FINANCIERA: Su principal activo corresponde al local donde opera la sucursal ubicada en el Centro Comercial La Doña. En el caso de las instalaciones en la Casa Matriz, y las sucursales ubicadas el Centro Comercial Los Andes, Albrook, La Chorrera, Penonomé, Chitré, Santiago y David, sólo se incluyen las mejoras puesto que operan en locales alquilados.

E. Investigación y Desarrollo

Grupo UNESA tiene una unidad de Investigación y Desarrollo que se dedica primordialmente a efectuar estudios para la ubicación de nuevas áreas o terrenos para la construcción de nuevos proyectos de viviendas, además de definir el tipo de proyecto a desarrollar y el mercado objetivo, en términos de nivel socioeconómico de los clientes, que se busca satisfacer.

F. Información sobre Tendencias

El 3 de febrero de 2023, la Compañía informó que en reunión de Junta Directiva se aprobó declarar dividendos para todos sus accionistas comunes Tipo A y Tipo B a razón de B/.0.68, pagadero trimestralmente a razón de B/.0.17 por cada acción emitida y en circulación, en marzo, junio, septiembre y diciembre, de acuerdo con el Hecho de Importancia publicado.

El 27 de febrero de 2023, Moody's Local afirmó la categoría A-.pa otorgada como Emisor a Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias.

El 17 de marzo de 2023, Moody's Local modificó a BBB+.pa, desde A-.pa, la calificación otorgada como Emisor a Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias. La decisión señalada anteriormente se sustenta únicamente en la aprobación por parte del Directorio de Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A. de una nueva metodología para Empresas No Financieras.

El 04 de septiembre de 2023, Moody's Local afirmó la calificación BBB+.pa, otorgada como Emisor a Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias.

El 27 de octubre de 2023, la Compañía informó la decisión de la Junta Directiva de otorgar dividendos extraordinarios a todos los tenedores de las acciones Tipo A y Tipo B emitidas y en circulación, a razón de B/.0.04 por acción, pagaderos el 21 de diciembre de 2023, que se suman a los dividendos ordinarios ya declarados.

El 21 de noviembre de 2023, Fitch Ratings asignó la calificación A-.pa, otorgada como Emisor a Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias.

El 26 de enero de 2024, la Compañía informó que en reunión de Junta Directiva se aprobó declarar dividendos para todos sus accionistas comunes Tipo A y Tipo B a razón de B/.1.08, pagadero trimestralmente a razón de B/.0.27 por cada acción emitida y en circulación, en marzo, junio, septiembre y diciembre, de acuerdo con el Hecho de Importancia publicado.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2023, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 3.21 (Activo Circulante / Pasivo Circulante), superior al 2.80 que teníamos al 31 de diciembre de 2022. 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.

JG

Al 31 de diciembre de 2023 el total del Activo Circulante era de B/.157,558,928. Estos 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/.46,426,443, reflejando un aumento de B/.10,503,985 (29.24%) al compararlo con el cierre del 31 de diciembre de 2022.

El valor de las unidades terminadas y construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2023 era de B/.88,517,559, comparado con el del 31 de diciembre de 2022 que ascendía a B/.92,662,772, lo cual representó una disminución de B/.4,145,213 (-4.47%). Esta disminución corresponde al aumento en entregas durante este año.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de diciembre de 2023 sumaban B/.8,715,178 y correspondían, en su gran mayoría, a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Comparado al 31 de diciembre de 2022, el monto refleja un aumento de B/.3,678,806 (73.04%) que se da también por el aumento en entregas durante el año. 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 del Pasivo Corriente al 31 de diciembre de 2023 era de B/.49,150,971, lo cual representó una disminución de B/.4,033,827 (-7.58%) comparado al del 31 de diciembre de 2022. Esta disminución corresponde, principalmente a la reducción en la deuda financiera corriente y en las cuentas por pagar a proveedores.

Al 31 de diciembre de 2023 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.28,962,819, representando una disminución de B/.2,269,175 (-7.27%) comparado al 31 de diciembre de 2022.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de diciembre de 2023 ascendió a la suma de B/.3,729,228, reflejando una disminución de B/.2,054,917 (-35.53%) comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2022. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactados, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2023 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.331,547,505, reflejando un aumento de B/.16,634,977 (5.28%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre de 2022. Las utilidades retenidas durante 2023 reflejaron un aumento de B/.11,935,073, consecuencia del residuo entre las ganancias del período y los dividendos pagados a los accionistas durante el año. La reserva de valor de nuestras inversiones tuvo un aumento de B/.5,208,530 durante el año 2023, producto de la revalorización de dichas inversiones, resultado de la reactivación de la economía del país.

El valor total de los activos al 31 de diciembre de 2023 era de B/.449,004,159, representando un aumento de B/.8,629,448 (1.96%), comparado con los que reflejamos al 31 de diciembre de 2022. Este aumento

durante 2023 se debe principalmente al aumento en el Efectivo y Depósitos a Plazo Fijo, y a la revalorización de las inversiones en acciones.

Los valores de nuestras inversiones en bonos y acciones al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a la suma de B/. 86,643,037, reflejando un aumento sobre los B/. 81,231,649 reflejados el año anterior. Este aumento en nuestras inversiones en acciones y bonos resultó por la revalorización de estos instrumentos en el mercado, resultado de la recuperación económica que experimenta el país. Para efectos contables estas inversiones no se consideran como un activo corriente, pero reflejan la estrategia financiera de UNESA de mantener estos valores como reservas para ser liquidados en caso de requerirse para apoyar la liquidez del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2023, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.146,667,802, representado una disminución de B/.6,182,527 (-4.04%), comparado al 31 de diciembre de 2022. 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 inventario de terrenos que nos asegura la materia prima requerida para el desarrollo de los programas de viviendas a corto y mediano plazo.

El total de los pasivos sumó B/.117,456,654 representando una disminución de B/.8,005,529 (-6.38%) comparado con lo reportado al año anterior. Esta disminución corresponde, principalmente a la reducción en la deuda financiera y en las cuentas por pagar a proveedores.

La razón deuda/patrimonio fue de 0.35, en comparación con la que reflejamos al año anterior, que era 0.40. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de UNESA.

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Durante 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. Adicionalmente, al finalizar el año, las operaciones de las unidades de hotelería especialmente, y vivienda, de manera más moderada, se han visto afectadas a raíz de las protestas y cierres de vías de tránsito. Por otro lado, la inflación y las altas tasas de interés han provocado el aumento de los costos de producción de nuestras unidades de negocio, además de reducir la capacidad de consumo de nuestros clientes. A pesar de estos factores, los ingresos totales para 2023 sumaron B/.133,031,845, lo cual representó un aumento de B/.24,783,298 (22.89%) al compararlos con los del año anterior.

Por su parte, las operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.15,916,290, reflejando un aumento de B/.5,901,293 (58.92%) en comparación al año anterior. La unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por otras operaciones, locales comerciales, financiamientos y restaurantes. La unidad de hoteles tuvo pérdidas durante 2023.

Durante 2023, las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 11.96%, comparado con el año anterior que tuvo margen positivo de 9.25%. 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 2023 ascendieron a B/.100,636,144, reflejando un aumento de B/.19,167,276 (23.53%) al compararlas con las del año anterior. Se consideran viviendas vendidas aquellas que logran entregarse a sus compradores durante el transcurso del año. En 2022 habíamos experimentado atrasos en dichas entregas, principalmente por demoras en las incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal. Esta situación ha mejorado en 2023, reflejándose en el aumento en ventas.

Aunque mejoraron durante 2023, las entregas se vieron afectadas en los últimos meses del año debido a la movilidad restringida causada por los cierres de vías. Adicionalmente, se ha comenzado a sentir 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. La venta de viviendas representó 75.65% del total de los ingresos de UNESA, correspondientes al 2023.

El número de viviendas entregadas durante el año 2023 sumó 1,069 unidades, lo cual representó un aumento de 230 casas sobre la cantidad entregada el año anterior. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2023 fue de B/. 88,904 lo cual representó una disminución de -3.26% al compararlo con el valor promedio de las unidades vendidas durante el año anterior.

Durante 2023 vendimos viviendas con valores entre B/. 42,696 y hasta B/. 247,473, en 17 proyectos diferentes ubicados en la provincia de Panamá, la mayoría (16 proyectos) con precios menores a los B/.180,000, cubiertos bajo la ley de intereses preferenciales. SUCASA continúa concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja la mayor demanda. El 99.35% de las viviendas vendidas en el año 2023, correspondiente a 1,062 unidades, tenían precios menores a B/. 180,000.

Al cierre de este año, la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.7,518,018, reflejando un aumento de B/.2,627,023 (53.71%) comparado con el año anterior. La actividad tuvo un margen positivo de 7.47%, mientras que durante el año anterior fue de 6.00%. Asimismo, la utilidad neta representó el 47.23% 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 el alto costo de los 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. 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 ayudado a controlar los costos de venta de esta unidad.

RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes a 2023, ascendieron a la suma de B/.15,369,000, reflejando un aumento de B/.858,108 (5.91%) al compararlos con los del año anterior. Este aumento en ventas estuvo limitado por las protestas y cierres de las vías de tránsito en los últimos meses del año, lo que disminuyó el tráfico de clientes y afectó el consumo. La operación también se vio obligada a cerrar ciertos restaurantes debido a la imposibilidad de que los colaboradores llegaran a sus puestos de trabajo. Adicionalmente, hubo escasez de insumos como tomate, zanahoria, lechuga, entre otros, en la ciudad de Panamá, y de pan y gas, entre otros, en la ciudad de David. Los ingresos de los restaurantes representaron el 11.55% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de los restaurantes tuvo una ganancia neta de B/.804,534, reflejando un aumento de B/.222,920 al compararla con la ganancia del año anterior, que fue de B/.581,614. 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

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

Nuestros hoteles cerraron 2023 con ingresos de B/.5,849,217 lo cual representó un aumento de B/.473,683 (8.81%) al compararlos con los del año anterior. Al finalizar el año, a raíz de la incertidumbre originada por las protestas, tuvimos una serie de cancelaciones masivas, específicamente en el mes de noviembre, pasando de una ocupación esperada por encima del 90%, a estar por debajo del 25%. Los ingresos de los hoteles representaron el 4.40% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (B/.-1,036,173), representando una disminución de -51.94% sobre la del año anterior. Durante los últimos años, 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 de la financiera Incasa durante 2023 fueron de B/.2,490,552, reflejando un aumento de B/.86,441 (3.60%) comparados con los del año anterior. 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. Los ingresos por financiamientos representaron el 1.87% de los ingresos totales de UNESA.

El monto de la cartera de préstamos por cobrar, neto de comisiones e intereses no devengados, ascendió a la suma de B/.18,273,741, reflejando un aumento de B/.681,604 al compararla con la del año 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 2023, el 72.34% de la cartera neta correspondía a préstamos personales y el 27.66% a créditos hipotecarios.

Como resultado de las afectaciones que han tenido muchos de nuestros clientes en sus ingresos, debido a la difícil situación económica, al 31 de diciembre de 2023 teníamos 320 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/6,020,395, equivalente al 21.56% de la cartera total. Todos nuestros clientes con pagos extendidos han estado realizando abonos a sus préstamos, en la medida en que se han ido recuperando sus ingresos. El resto de la cartera refleja una morosidad de 3.93%. 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/990,565, lo cual representó una disminución del -3.80% al compararla con la ganancia del año anterior.

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 2023 sumaron B/4,449,667, lo cual significó un aumento de (2.92%) en comparación con el año anterior. Al cierre del año, los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 3.34% del total de los ingresos de UNESA.

El área total de locales y galeras disponibles para alquilar al 31 de diciembre de 2023 era de 65,745 metros cuadrados, con una ocupación del 79.20%, reflejando una disminución de -3.42% al compararlo con la del año anterior. En el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 81.20%, y en el caso de las galeras de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 75.22%.

Durante 2023 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/1,808,030, lo cual representó una disminución de B/69,817 (-3.72%) al compararla con la del año anterior.

OTRAS OPERACIONES:

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

Los ingresos de nuestra unidad de Otras Operaciones ascendieron a la suma de B/4,237,265 durante 2023, reflejando un aumento de B/4,071,585 (2457.50%) al compararlos con el año anterior. Los ingresos de Otras Operaciones representaron el 3.19% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de otras operaciones tuvo una ganancia neta de B/5,831,317, un aumento del (53.83%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/3,790,808.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Para los próximos periodos, se espera que la situación económica del país y los resultados de UNESA continúen mejorando en la medida que se superen algunos retos macroeconómicos locales e internacionales y otros inherentes a los sectores particulares en donde operamos. Uno de los principales retos que enfrenta el país es la estabilización del mercado laboral, ya que los ingresos de gran parte de la población se han visto afectados. En consecuencia, ha disminuido la capacidad de consumo de los clientes, afectando 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), y se espera que aumente a 8.7% en 2024 debido a la desaceleración económica y al cierre de la minería metálica. Adicionalmente, 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 interrupciones en las cadenas de suministros a nivel mundial, situación que esperamos que se siga estabilizando en los próximos años. Aunque están todavía más altos que a finales de 2019, durante los últimos trimestres se ha visto una estabilización de los costos de materiales, lo que ha ayudado a controlar los costos de construcción.

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 este año 2023 finalmente se acerque al número de visitantes que llegaron durante 2019. La ocupación hotelera también ha mejorado, terminando 2023 con una ocupación del 54.6%, 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 estima que creció 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, la mayoría de las actividades económicas más importantes del país se han venido recuperando. Las cifras publicadas por el INEC confirman que 2021 reflejó un crecimiento del PIB de 15.8% y en 2022 de 10.8%, mientras que las estimaciones de los organismos internacionales son que la economía crecería un 5.5% en 2023 y 1% en 2024.

Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar el año, estimamos que el próximo año los ingresos consolidados del grupo alcanzarán la suma de B/.130.3 millones, lo que representaría una disminución de -2.03% frente al año anterior, y una utilidad neta de B/.15.6 millones, lo que significaría una disminución de -1.96% frente al año anterior. Esta proyección se actualizará trimestralmente con base en los resultados reales que se obtengan.

Inversiones:

Las inversiones presupuestadas para 2024 están enfocadas principalmente en la compra de nuevos terrenos para asegurar el crecimiento de la actividad de construcción y venta de viviendas proyectada a corto y mediano plazo. En la medida que se realicen la compra de los terrenos proyectados, estas serán financiadas mediante préstamos bancarios, o emisiones de bonos a largo plazo los cuales serían colocados a través de la Bolsa de Valores.

Nuestra estrategia financiera para el año 2024 busca continuar consolidando la solvencia del Grupo UNESA, para hacerle frente a cualquier situación no prevista que afecte a los mercados financieros, y mantener el índice Deuda / Capital por debajo de 1. Además, mantendremos el perfil de nuestra deuda a

corto y largo plazo, dentro de los parámetros requeridos para no afectar nuestra calificación de riesgo. El grado de inversión que mantenemos, nos facilita el acceso a los financiamientos requeridos y nos reduce su costo. Para lograr nuestro objetivo financiero estamos implementando las siguientes medidas, a saber:

- 1- Todas las obligaciones financieras deben tener identificado un flujo de caja para su repago.
- 2- De ser requerido, los gastos de capital de trabajo serán financiados con la emisión de VCN, o por préstamos bancarios a corto plazo.
- 3- Las inversiones en activos fijos, o compra de terrenos, serán financiados con préstamos hipotecarios, o la emisión de bonos a largo plazo.
- 4- Las inversiones en compra de terrenos, para mantenerlos en inventario para su desarrollo futuro, podrían financiarse con la venta de acciones comunes tipo B.
- 5- Mantendremos una reserva líquida suficiente, para asegurar el cumplimiento de nuestras obligaciones en caso de que se presenten crisis financieras no previstas.
- 6- El índice de activos corrientes versus pasivos corrientes no debe ser menor de 1.25 veces.
- 7- La deuda a largo plazo solo se utilizará para financiar CAPEX, y no se podrá usar para financiar el flujo de caja ni refinanciar deudas a corto plazo.
- 8- Mantener un balance entre la deuda bancaria y las obligaciones financiadas en el mercado de valores, para no perder nuestra relación con los bancos.
- 9- Nuestras inversiones en bonos y acciones se mantienen disponibles para ser liquidadas en caso de requerirse para hacerle frente a los compromisos financieros.

Los cumplimientos de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno político, económico, financiero y sanitario permita que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del Grupo UNESA sobre la tendencia de los negocios para el año 2024, y no como metas específicas por lograr.

Información Relevante:

Mediante la Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012, se exoneran del pago del impuesto de inmuebles hasta por 20 años en las mejoras declaradas para uso residencial con valores de hasta B/. 120,000; por 10 años las mejoras para uso residencial declaradas con valores entre los B/. 120,000 y hasta B/. 300,000. Las mejoras declaradas para uso residencial con valores superiores a B/. 300,000 estarán exoneradas del pago del impuesto de inmuebles por 5 años. Se beneficiarán de esta exoneración de los impuestos de inmuebles aquellas mejoras cuyos permisos de construcción se expidan a partir del 1 de enero de 2012. Mediante la ley 28 de 8 de mayo de 2012, se estableció que en caso de que la actividad de compra-venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2012 se calculará el impuesto sobre la renta en base a la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; y en caso de viviendas con valores mayores de B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En la venta de propiedades comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. El impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de inscripción de la escritura del traspaso de la propiedad, en el Registro Público, y el beneficio solo se aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010. Además, la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles.

El 25 de septiembre de 2023 se aprobó la ley 399 que modifica y adiciona artículos a la Ley 3 de 1985, que establece el régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dicta otras disposiciones. El tramo preferencial será de 4%, por un período de diez años, en los intereses pagados en las viviendas nuevas con valores entre los B/.45,000. y los B/.80,000; 4%, y por un periodo de ocho años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/.80,000 y B/.120,000; 2%, y por un periodo de cinco años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/.120,000 y hasta los B/.150,000; 1.5%, y por un periodo de cinco años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/.150,000 y los B/.180,000. En el caso de los préstamos para la compra de viviendas nuevas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta B/.45,000, el tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia que se establezca en el tiempo durante el período de vigencia del beneficio hipotecario. Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán ser otorgados hasta el 31 de diciembre de 2025, con excepción de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical cuyo valor sea mayor de B/.120,000, los cuales serán otorgados hasta el 30 de junio de 2024.

La mencionada ley 399 del 25 de septiembre de 2023, también modificó el artículo 4 de la Ley 106 de 1974, que queda así:

Artículo 4. Está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2017 al 1 de agosto de 2025.

El 14 de diciembre de 2014 el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo número 393, que crea un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y además se derogaron los Decretos número 55 y 57. Mediante el nuevo decreto No 393, el estado puede otorgar un aporte de hasta B/. 10,000, por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda la suma de B/. 50,000, excluyendo los gastos legales y de cierre de la transacción. Podrán aplicar a los beneficios de este programa personas o familias de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. En el mencionado decreto se establece también el código de Zona Residencial Bono Solidario (RBS), mediante el cual se definen las características mínimas que deben tener las viviendas para acogerse a los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda (FSV). El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019.

El 31 de julio de 2020 se emitió el Decreto Ejecutivo número 306, que reestructura y actualiza el programa del Fondo Solidario de Vivienda y le da vigencia hasta el 30 de junio de 2024.

Según la reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, se mantuvieron vigentes los incentivos, para el desarrollo de actividades turísticas, otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete # 251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución # 34 del 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del Hotel Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico está exonerado por 15 años del pago de impuesto sobre la renta.

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, PANEXPORT, están amparadas bajo la ley 25 del 30 de noviembre de 1992, que la exonera del pago de impuestos. Con la aprobación de la ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, las empresas nacionales que estén ubicadas dentro de una Zona Libre

deberán pagar como impuesto el 10% de los dividendos que distribuyan. Cuando se trate de empresas extranjeras que generan ingresos gravables en la República de Panamá, deberán pagar como impuesto el 5% de los dividendos que distribuyan. Los ingresos de los arrendamientos correspondientes a las galeras que alquilamos en la Zona Procesadora, se gravaron con el impuesto del ITBMS por un monto del 7%.

Mediante la ley 23 de 27 de abril de 2015, se aprobaron una serie de medidas que deben adoptar las empresas o personas que desarrollan actividades reguladas para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo, y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Las actividades que desarrollamos de Financiamiento, Venta de viviendas, Alquiler de Locales Comerciales y la Zona Procesadora, están reguladas bajo esta ley.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS

DIGNATARIOS

Guillermo E. Quijano Durán

PRESIDENTE

Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5411
Ingeniero Civil
Catholic University of America, Washington D.C.
Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.
Presidente Cervecería Clandestina, S.A.

Diego E. Quijano Durán

TESORERO

Panameño
Fecha de nacimiento: 18 de febrero de 1982
Apartado Postal: 0823-05416
Teléfono: 302-5433
Licenciado en Economía Internacional
Georgetown University, Washington, D.C.
Maestría en Economía de la Escuela Austríaca
Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, España.
Miembro de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa
Miembro de Fundación Libertad
Secretario de Cervecería Clandestina, S.A.
Director de Empresa General de Inversiones, S.A.
Miembro de la junta directiva de la Fundación para el Desarrollo de la Libertad Ciudadana – Capítulo local de Transparencia Internacional.
Presidente del Consejo Nacional de Periodismo (CNP) 2023-2024

Vicepresidente regional por Panamá de la Sociedad Interamericana de Prensa (SIP)
Expresidente de Corporación La Prensa, S.A. (2017-2023)

Francisco J. Linares Ferrer

SECRETARIO

Panameño

Fecha de Nacimiento: 26 de noviembre de 1969

Apartado Postal: 0832-00232

World Trade Center, Panama, R.P.

Teléfono: 265-7777

Licenciatura en Filosofía y Economía

University of Notre Dame, South Bend, Indiana.

Doctor en Derecho con especialización en Derecho Marítimo.

Tulane University, New Orleans, Louisiana.

Diplomado en Convenios Marítimos Internacionales OMI

Universidad Marítima Internacional de Panamá (UMIP)

Panamá, Rep. de Panamá

Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan

Miembro del Colegio Nacional de Abogados

Miembro Asociación de Derecho Marítimo de Panamá (APADEMAR)

Ex Presidente de la Asociación Panameña de Derecho Marítimo de Panamá

Ex Miembro del Consejo Superior de la Universidad Marítima Internacional de Panamá (UMIP)

DIRECTORES

Guillermo E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Diego E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Fernando A. Cardoze García de Paredes

DIRECTOR

Panameño

Fecha de Nacimiento: 18 de febrero de 1969

Avenida Canfield. Aeropuerto Marcos A. Gelabert, Hangar 1-

Teléfono 6674-5580
Licenciado en Administración de Empresas
Boston College,
Chestnut Hill, Massachusetts.
Maestría, Administración de Empresas,
especialización en Finanzas
Tulane University, New Orleans, Louisiana
Fundador y Presidente de Panamá Air Adventures, Inc.
Director de Empresa General de Inversiones S.A.
Director MHC Holdings
Director de Financiera Automotriz, S.A.

Joseph Fidanque Jr.

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940
Apartado Postal: 0831-00975
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 265-5520
Licenciado en Economía
Wharton School, University of Pennsylvania
Maestría en Finanzas
University of Southern California.
Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.
Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.
Director de la Cía. Importadora y Exportadora de Colón, S.A.
Miembro de la Junta de Consultores de Central American
Leadership Initiative (CALI), afiliada al Instituto Aspen en EEUU.
Miembro del Presidential Advisory Council de INCAE
Director de Clínicas y Hospitales San Fernando.
Asesor de Metrobank, S.A.
Fundador y primer Presidente del Instituto de Gobierno Corporativo
Primer presidente y ex miembro de la Junta Directiva de la
Superintendencia de Bancos

José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1967
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 300-3470
Ingeniero Mecánico
Wilkes College, Pennsylvania
Ingeniero Industrial
Florida Internacional University, Florida

Miembro del Comité Nacional de INCAE

Eduardo E. Durán Jeager

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 15 de febrero 1954
Apartado Postal: 0832-00373
World Trade Center
Teléfonos: 269-9911
Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas
Universidad de Panamá
Licenciatura Ciencias Políticas
Florida State University
Abogado- Abogados Mercantiles
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro American Chamber of Commerce

Ricardo Delvalle García de Paredes

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 15 de mayo de 1990
Teléfono: 200-0335
Socio de la firma de abogados Delvalle, Escalona, Levy & Corró
Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas
Universidad Santa María la Antigua
Maestría en Derecho Económico Internacional LLM
Georgetown University
Maestría en Administración de Negocios, MBA
INCAE Business School
Miembro de la Junta Directiva de Georgetown Club Panama
Honorary Member of the McDonough GCL Advisory Committee of
Georgetown University.

Maritza Chong Wong

DIRECTOR

Panameña
Fecha de nacimiento: 24 de octubre 1958
Teléfono 263-1732/6614-7078
Apartado Postal: 0831-0590
Licenciada en Finanzas y Mercadeo
Florida State University, Tallahassee, Florida
Directora Grupo Bandelta Holding.
Pertenece Asociación Directoras de Panamá

Inocencio E. Galindo De Obarrio

DIRECTOR SUPLENTE



Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de julio de 1972
MMG Tower, Piso 25, Avenida Paseo de Mar, Costa del Este,
Ciudad de Panamá
Teléfono: 6679 9502
Bachiller en Ciencias en Administración de Empresas
Georgetown University, School of Business Administration
Juris Doctor
Georgetown University Law Center
Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan
Ex Presidente de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura
de Panamá
Director de Corporación Impa-Doel
Director Suplente del BBP Bank
Miembro del Latin America Law Advisory Board del Georgetown
Law Center
Miembro del Colegio Nacional de Abogados de Panamá
Miembro del Bar del Estado de Nueva York, Estados Unidos de
América
Miembro del Bar del Distrito de Columbia, Estados Unidos de
América

Mónica Quijano de Martínez

DIRECTOR SUPLENTE

Panameña
Fecha de nacimiento: 28 de diciembre de 1965
Costa Serena- casa 62
Teléfono: 271-5010/6612-7979
Apartado postal: 0823-05416
Licenciada en Arte y Diseño
Hood College, Maryland.

COMITÉ CORPORATIVO

Guillermo E. Quijano Durán

PRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios

Es la persona que coordina todas las actividades que desarrollan las unidades productivas y de apoyo del Grupo UNESA.

Diego E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE DE VIVIENDA

Ver sección de Directores y Dignatarios

DG

Coordina el desarrollo de nuestros proyectos Inmobiliarios dándole seguimiento a su cronograma de ejecución desde su diseño hasta su entrega.

Coordina el Comité de Investigación y Desarrollo que se encarga de investigar los diferentes proyectos de viviendas que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar y definir los sectores y el nivel de los nuevos proyectos que debemos construir. También se encarga de coordinar la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

GERENTES Y EJECUTIVOS

Carlos E. Fonseca P.

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE VIVIENDAS

Panameño

Licenciado en Finanzas

Florida State University

Maestría en Administración de Empresas

University of Louisville

Está a cargo del departamento que se encarga de la venta de viviendas y apartamentos, incluyendo su tramitación y entrega al cliente. Coordina los servicios de atención a los clientes, y la administración de los P.II.

Abraham De La Barrera

GERENTE DE PRODUCCIÓN

Panameño

Ingeniero Civil

Universidad Santa María La Antigua

Post Grado en Alta Gerencia

Universidad Tecnológica de Panamá

Maestría Ingeniería Industrial con especialización en Administración de Proyectos.

Universidad Tecnológica de Panamá

Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Adalberto Ferrer

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE RESTAURANTES

Panameño

Licenciado en Administración y Economía

Florida State University, Florida

Maestría en Administración de Empresas

Nova University, Panamá

Es la persona responsable por la administración y operación de los restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's que operan en la República de Panamá.

Fernando Machado

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE HOTELES

Panameño

Licenciado en Administración de Empresas
con énfasis en Finanzas

Texas University. Austin, Texas

Maestría en Administración de empresas

Nova Southeastern University

Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles ubicados en Amador y El Dorado en la ciudad de Panamá, y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.

José Roberto Quijano Durán

GERENTE ALQUILER Y VENTA DE EQUIPO

Ver sección de Directores y Dignatarios

Está a cargo de la actividad de alquiler y venta de maquinaria y equipos. Además, es responsable de la sección industrial que se encarga de la manufactura de productos, y servicios, requeridos en el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

Raúl de la Barrera

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD FINANCIERA

Panameño

Licenciado en Finanzas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Coordina el otorgamiento de los créditos y el cobro de las cuentas de todas las unidades de negocios

Está a cargo de la administración y desarrollo de las actividades de INCASA préstamos e hipotecas.

Aída Michelle de Maduro

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE LOCALES COMERCIALES

Panameña

Licenciada en Administración de Empresas

Maestría en Administración de Empresas

Mankato State University, Minnesota, U.S.A

Especialización en Bienes Raíces de ADEN Business School

Interprete público Autorizado Español-Ingles

Está a cargo de la promoción, alquiler y administración de los centros comerciales propiedad de UNESA, y de las galeras de la

zona procesadora para la exportación de Ojo de Agua (PANEXPORT).

Eric Herrera

GERENTE ADMINISTRATIVO

Panameño
Licenciado en Contabilidad
Universidad de Panamá
Master of Business Administration
Escuela de Negocios. Universidad Francisco Marroquin.
Master of Management, A.B. Freeman School of Business.
Minor in Entrepreneurship A.B. Freeman School of Business.
Tulane University
Contador Público Autorizado
Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.

Víctor I. Espinosa

GERENTE FINANCIERO

Panameño
Licenciado en Finanzas, USMA
Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.
Maestría Administración de Negocios.
Universidad Latina de Panamá
Master of Business Administration
Escuela de Negocios Universidad Francisco Marroquín
Master of Management, A.B. Freeman School of Business.
Minor in Entrepreneurship, A.B. Freeman school of Business.
Tulane University.
Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.

José Raúl Varela

GERENTE DE COMPRAS

Panameño
Arquitecto
Universidad de Panamá
Licenciado en Turismo, ULACIT
Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, repuestos, y servicios, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.

Martha Rodriguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

Panameña

Maestría en desarrollo del Recurso Humano University of
Louisville/ Panamá.
Licenciada en Psicología
Universidad Santa María la Antigua.
Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y
capacitación del personal requerido por las diferentes unidades de
negocios del grupo UNESA.

Mónica Quijano de Martínez

GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS

Panameña
Licenciada en Arte y Diseño
Hood College, Maryland
Se encarga de la decoración de las casas modelos y
de la programación y desarrollo de eventos en nuestros proyectos de
viviendas.

Arisema de González

GERENTE DE SISTEMAS

Panameña
Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas
Universidad Santa María La Antigua
Es la persona responsable del Departamento de Cómputo y por el
desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.

Kristy A. Grau G.

OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Panameña
Lic. en Ingeniería Industrial
Universidad Tecnológica de Panamá
Maestría en Dirección de Negocios
Universidad Tecnológica de Panamá
Es la persona encargada de asegurar el cumplimiento de las normas,
controles y reportes requeridos por la Ley 23, de 27 de abril de 2015,
referente al blanqueo de capitales; financiamiento del terrorismo; y
proliferación de armas de destrucción masiva.

AUDITORES:

KPMG

Apartado Postal 0816-1089
Panamá 5, R. de Panamá.
Teléfono: 263-5677
Telefax: 263-9852
Internet: www.kpmg.com.pa
Socio a cargo: Pablo Ureña

COMPENSACIONES:

A los ejecutivos se les pagó durante el año 2023 la suma de B/. 2,094,991 como salarios, gastos de representación, aporte de fondo de cesantía, bonificaciones y primas. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo. Estos pagos se realizan durante el segundo trimestre del año siguiente, cuando ya se conocen los resultados auditados del año anterior.

Además, se pagaron como dietas a los ejecutivos B/. 44,500 y se realiza una reunión trimensual a menos que se presente una situación imprevista que afecte a la empresa, y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. De esta manera, el total de dietas y remuneraciones pagadas en el año 2023 sumaron B/. 2,139,491.

EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre de 2023 contábamos con 834 colaboradores permanentes. De este total, 154 trabajan en la administración; 281 trabajan en los restaurantes; 84 en los Hoteles; 53 en financiamientos; 39 en venta de Viviendas; 17 en Centros Comerciales; y 206 en administración de proyectos de construcción. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

IV. ACCIONISTAS COMUNES

Grupo de Acciones	Cantidad de Acciones	%	Cantidad de Accionistas	%
1 a 60,000	700,575	13.52%	241	94.88%
60,001 a 120,000	238,725	4.61%	3	1.18%
120,001 a 180,000	577,066	11.14%	4	1.57%
180,001 a 240,000	632,791	12.21%	3	1.18%
240,001 a 300,000	290,802	5.61%	1	0.39%
300,001 a 360,000	318,227	6.14%	1	0.39%
360,001 a 2,500,000	2,424,198	46.78%	1	0.39%
Totales	5,182,384	100.00%	254	100.00%

V. TRATAMIENTO FISCAL:

De conformidad con el artículo 44 del Decreto de Gabinete No.247, del 16 de julio de 1970, tal como quedó reformado por el Decreto de Gabinete No.30, del 24 de febrero de 1972 y o la Ley # 31 del 30 de diciembre de 1991 para efectos del Impuesto sobre la Renta, de Dividendos y Complementario, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de bonos, acciones, y demás valores emitidos por entidades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores. La empresa Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA), y su subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. están registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores. Los Valores Comerciales Negociables emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y los bonos corporativos emitidos por dicha empresa que fueron vendidos a través de la bolsa de valores, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

OG

De conformidad con el artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por medio del cual se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que resulten de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores), siempre y cuando dicha enajenación se dé a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Igualmente ocurre con los intereses ganados por Bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que fueron colocados inicialmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado. No obstante, lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 701 (c) del código Fiscal. en el caso de ganancias obtenidas por la enajenación de valores, en donde dicha enajenación no se realice a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará un impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del 10%. Según la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, si los bonos no fueron colocados originalmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, los intereses que paguen a los tenedores causarán un impuesto sobre la renta del 5% el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

1. Acciones Unión Nacional de Empresas, S.A. (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: **157,736.**

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

Autorizadas: **3,000,000.**
Emitidas y en Circulación: **475,478.**

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

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

2. Títulos de Deuda Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Monto emitido	Listado bursátil
1. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$12,000,000	B.V.P.
2. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$10,000,000	B.V.P.
3. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$5,000,000	B.V.P.
4. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$17,000,000	*****
5. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$25,000,000	B.V.P.
6. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$20,000,000	B.V.P.
7. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$45,000,000	B.V.P.

(1) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución CNV 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. La tasa de interés podrá ser fija o

variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Al 31 de diciembre de 2023 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$10,428,877.

(2) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$10,000,000. Estos VCN serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2023 el valor total de los VCN emitidos y en circulación era de US\$1,000,000.

(3) El 22 de febrero de 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$5,000,000. Estos VCN serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN privados. Cada serie de VCN que se emitan tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2023 no teníamos en circulación VCN de esta emisión.

(4) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$17,000,000. Los VCN serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2023 el monto de VCN en circulación sumaba US\$7,800,000.

(5) Mediante resolución CNV 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$25,000,000. Los VCN se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN, según determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2023 teníamos VCN en circulación por un valor de US\$10,935,000.

(6) Mediante resolución CNV 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer periodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones

está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2023 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$18,836,791.

(7) Mediante la resolución SMV 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores, autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de una emisión de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para unas o más series de los bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizarán para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquiera otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de diciembre de 2023 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$33,453,714.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Resultados (B/.)	dic-2023	dic-2022	dic-2021	dic-2020	dic-2019
Total ingresos	133,031,845	108,248,547	112,546,924	69,125,977	137,317,071
Otros ingresos de operaciones	2,293,994	829,585	660,534	148,019	812,924
Margen Operativo	10.57%	8.55%	12.38%	5.69%	14.87%
Gastos de Ventas, Generales y Administrativos	21,535,675	21,321,134	19,047,251	17,147,293	26,172,073
Utilidad o Pérdida Neta	15,916,290	10,014,997	13,078,972	3,546,433	19,241,981
Acciones emitidas y en circulación	5,504,648	5,518,953	5,549,253	5,618,572	5,624,877
Utilidad o Pérdida por acción	2.89	1.81	2.36	0.63	3.42
Depreciación y Amortización	4,713,001	5,122,960	4,928,520	5,648,512	7,642,214
Balance General (B/.)	dic-2023	dic-2022	dic-2021	dic-2020	dic-2019
Activo Circulante	157,558,928	148,963,311	153,753,185	157,576,359	177,138,358
Activos Totales	449,004,159	440,374,711	426,938,021	418,065,302	455,330,586
Pasivo Circulante	49,150,971	53,184,798	55,045,678	55,667,639	79,821,100
Deuda a Largo Plazo	68,305,683	72,277,385	61,578,510	64,912,794	55,932,480
Utilidades Retenidas	239,303,525	227,368,452	222,502,047	210,687,282	209,894,525
Patrimonio Total	331,547,505	314,912,528	310,313,833	297,484,869	319,577,006
Razones Financieras (B/.)	dic-2023	dic-2022	dic-2021	dic-2020	dic-2019
Dividendo / Acción	0.72	0.94	0.23	0.49	1.88
Deuda Total / Patrimonio	0.35	0.40	0.38	0.41	0.42
Capital de Trabajo	108,044,325	96,783,317	98,707,507	101,908,720	97,317,258
Razón Corriente	3.20	2.82	2.79	2.83	2.22
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	6.91	4.84	5.30	1.63	8.65

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

**III PARTE
INFORMES FINANCIEROS**

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

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

No aplica.

**V PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO**

Se adjunta al presente informe los Estados Financieros Anuales del Fideicomiso.

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

**VI PARTE
DECLARACIÓN JURADA**

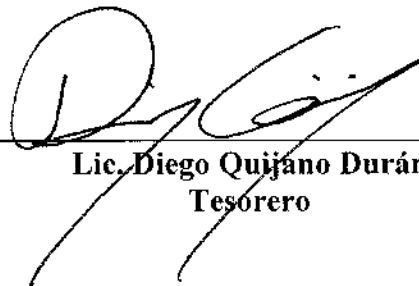
Se adjunta al presente informe la Declaración Jurada de Unión Nacional de Empresas, S.A.

**VII PARTE
CALIFICACIÓN DE RIESGO**

Se adjunta al presente informe el informe de actualización de la Calificación de Riesgo de Unión Nacional de Empresas, S.A.

**VIII PARTE
DIVULGACIÓN**

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 8 de abril de 2024.


Lic. Diego Quijano Durán
Tesorero

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Anexo

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





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Base de la Opinión

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

Asunto de Énfasis

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

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Valuación de los inventarios de viviendas

Véanse las Notas 3 (e) y 8 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los inventarios del Grupo, que principalmente comprenden unidades de viviendas terminadas por la suma de B/.34,280,358 son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto de realización de los inventarios de unidades de viviendas terminadas se lleva a cabo en cada fecha de reporte, así como de los costos incurridos, utilizando como referencia el precio de venta actual.

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

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

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

Reconocimiento de ingresos

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

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

El ingreso por ventas de viviendas es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Hay un riesgo de que las ventas de viviendas no estén presentadas conforme al cumplimiento de todos los criterios contables para el reconocimiento de ingresos del Grupo durante el año 2023.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

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

Otro Asunto – Información Suplementaria

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otros requerimientos legales de información

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

- La dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en el territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Pablo Ureña P.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de grupo a la que se refiere este informe, está conformado por Pablo Ureña P., Socio y Safira Patel, Gerente,

KPMG

Panamá, República de Panamá
22 de marzo de 2024



Pablo Ureña P.
Socio
C.P.A. 3751

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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

Activos	Nota	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6	19,165,172	9,402,337
Depósitos a plazo fijo	5, 6, 27	27,261,271	26,520,121
Cuentas por cobrar:			
Clientes		8,715,178	5,036,372
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.1,576,945 (2022: B/.2,042,984)		5,053,855	5,795,535
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.8,093,256 (2022: B/.6,727,507)		13,219,886	11,796,602
Atquileres		370,046	537,336
Partes relacionadas	5	0	240,443
Varias		1,497,321	662,967
	28	28,856,286	24,069,255
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	28	(1,783,932)	(1,815,602)
Cuentas por cobrar, neto		27,072,354	22,253,653
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	34,280,358	27,706,583
Costos de construcción en proceso	7	54,237,201	64,956,189
Terrenos	16, 17	6,149,771	6,149,771
Materiales, equipo y repuestos		2,927,645	5,202,254
Viveres, bebidas y suministros		247,213	274,073
Otros		328,163	276,969
Total de inventarios		98,170,351	104,565,839
Inversiones en acciones	5, 9, 27	86,643,037	81,231,649
Propiedades de inversión, neto	10	146,667,802	152,850,329
Equipos en arrendamiento, neto	11	1,712,173	1,378,550
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	12,17	31,635,462	32,303,999
Activos por derecho de uso	14	4,070,395	4,769,706
Otros activos	15	6,606,142	5,098,528
Total de activos		449,004,159	440,374,711

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

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5, 16, 28	29,162,830	45,509,515
Terrenos por pagar		0	533,820
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	3,729,228	5,784,145
Otras		5,196,639	6,036,309
Total de cuentas por pagar	28	<u>8,925,867</u>	<u>11,820,454</u>
Gastos acumulados por pagar	20, 28	3,466,579	3,357,002
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17, 28	438,884	318,849
Depósitos recibidos de clientes	8, 28	5,613,004	4,586,216
Pasivos por arrendamientos	19, 28	6,477,778	6,166,021
Impuesto sobre la renta por pagar	22, 28	10,585	115,440
Otros pasivos		335,085	149,174
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17, 28	62,719,382	52,516,800
Prima neta de costos de emisión		306,660	388,892
Bonos por pagar, neto		<u>63,026,042</u>	<u>52,905,692</u>
Total de pasivos		<u>117,456,654</u>	<u>125,462,183</u>
<u>Patrimonio</u>			
Acciones comunes 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	20	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		71,033,263	65,824,733
Utilidades no distribuidas		239,303,525	227,368,452
Impuesto complementario		(1,508,295)	(1,503,608)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios		<u>331,547,505</u>	<u>314,882,364</u>
Participación no controladora		0	30,164
Total de patrimonio		<u>331,547,505</u>	<u>314,912,528</u>
Compromisos y contingencias	25		
Total de pasivos y patrimonio		<u>449,004,159</u>	<u>440,374,711</u>

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

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ventas de bienes y servicios	23	126,091,626	101,520,974
Ingresos por alquiler		4,449,667	4,323,462
Ingresos por intermediación financiera		2,490,552	2,404,111
Total de ingresos	24	<u>133,031,845</u>	<u>108,248,547</u>
Costo de las ventas	24	96,379,772	75,263,614
Costo de alquiler		1,940,922	1,642,000
Costo por actividades de financiamiento		1,169,964	1,118,402
Total de costos		<u>99,490,658</u>	<u>78,024,016</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>33,541,187</u>	<u>30,224,531</u>
Otros ingresos operacionales		<u>2,294,040</u>	<u>829,585</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 20, 21	21,209,311	21,321,134
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	326,410	411,749
Resultados de las actividades de operación		<u>14,299,506</u>	<u>9,321,233</u>
Costos financieros, neto:			
Intereses sobre depósitos a plazo fijo		1,480,587	938,576
Intereses sobre financiamientos bancarios	5, 16	(1,078,293)	(844,079)
Intereses sobre bonos	17	(884,335)	(962,195)
Amortización de costos de emisión de bonos		(105,585)	(120,379)
Dividendos ganados	5	5,265,719	4,021,618
Total de costos financieros, neto		<u>4,678,093</u>	<u>3,033,541</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>18,977,599</u>	<u>12,354,774</u>
Impuesto sobre la renta	22	3,061,309	2,339,776
Utilidad neta del año		<u>15,916,290</u>	<u>10,014,998</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos			
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado del año:			
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales – cambio neto en el valor razonable		5,208,530	866,765
Otros resultados integrales, neto de impuestos		<u>5,208,530</u>	<u>866,765</u>
Resultados integrales totales del año		<u>21,124,820</u>	<u>10,881,763</u>
Utilidad neta atribuible a:			
Propietarios del Grupo		15,916,290	10,062,577
Participación no controladora		0	(47,579)
Total de utilidad		<u>15,916,290</u>	<u>10,014,998</u>
Utilidad neta por acción	30	<u>2.89</u>	<u>1.81</u>

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

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

Nota	Atribuye a los propietarios del Grupo										Total del patrimonio
	Acciones comunes Tipo A	Acciones comunes Tipo B	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas por subsidiaria	Reserva de valor razonable	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total	Participación no controladora	Total del patrimonio	
Saldo al 1 de enero de 2022	12,814,874	14,172,858	(3,406,015)	687,193	64,957,968	222,502,047	(1,492,885)	310,236,050	77,743	310,313,853	
Total resultado integral del año:											
Utilidad neta	0	0	0	0	0	10,062,577	0	10,062,577	(47,579)	10,014,998	
Otros resultados integrales del año	0	0	0	0	866,765	0	0	866,765	0	866,765	
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	866,765	10,062,577	0	10,929,342	(47,579)	10,881,763	
Distribuciones a los accionistas											
Dividendos declarados	0	0	0	0	0	(5,196,172)	0	(5,196,172)	0	(5,196,172)	
Compra de acciones para tesorería	0	0	(1,077,640)	0	0	0	0	(1,077,640)	0	(1,077,640)	
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)	
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	(1,076,123)	0	0	(5,196,172)	(10,773)	(6,283,068)	0	(6,283,068)	
Saldo al 31 de diciembre de 2022	12,814,874	14,172,858	(4,482,138)	687,193	65,824,733	227,388,452	(1,503,608)	314,882,364	30,164	314,912,528	
Saldo al 1 de enero de 2023	12,814,874	14,172,858	(4,482,138)	687,193	65,824,733	227,388,452	(1,503,608)	314,882,364	30,164	314,912,528	
Total resultado integral del año:											
Utilidad neta	0	0	0	0	0	15,916,290	0	15,916,290	-	15,916,290	
Otros resultados integrales del año	0	0	0	0	5,208,530	0	0	5,208,530	0	5,208,530	
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	5,208,530	15,916,290	0	21,124,820	-	21,124,820	
Distribuciones a los accionistas											
Dividendos declarados	0	0	0	0	0	(3,969,178)	0	(3,969,178)	0	(3,969,178)	
Compra de acciones para tesorería	0	0	(448,977)	0	0	0	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)	
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(4,687)	(4,687)	0	(4,687)	
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	42,202	0	(448,977)	(67,000)	0	(3,981,217)	(4,687)	(4,489,879)	(30,164)	(4,489,843)	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	12,857,076	14,172,858	(4,931,115)	620,193	71,033,263	239,303,525	(1,508,295)	331,547,505	0	331,547,505	

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

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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		15,916,290	10,014,998
Ajustes por:			
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	28	326,410	411,749
Depreciación y amortización	10, 11, 12	4,713,001	5,122,960
Amortización de costos de emisión de bonos		105,585	120,379
Amortización de prima de emisión de bonos		(41,325)	(44,287)
Amortización de activo por derecho de uso		554,345	535,170
Costos financieros, netos		482,041	867,698
Gasto de interés por arrendamiento		80,501	82,339
Dividendos ganados		(5,265,719)	(4,021,618)
Gasto de impuesto sobre la renta	22	3,061,309	2,339,776
Ganancia en venta de mobiliario y equipo		(102,517)	(69,717)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(148,872)	(104,568)
Ganancia en venta de propiedad de inversión		(2,383)	(13,889)
Ganancia en inversiones, neto		(7,293)	(7,472)
		<u>19,671,373</u>	<u>15,233,518</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar a clientes, alquileres y varias		(4,703,950)	2,557,909
Préstamos personales e hipotecas		(681,604)	(324,674)
Inventarios		17,324,302	(354,685)
Equipo para arrendamiento	11	(994,919)	(303,542)
Otros activos y franquicias		(1,972,890)	(24,647)
Cuentas por pagar		(3,428,407)	963,662
Gastos e intereses acumulados por pagar		242,403	347,346
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		1,212,699	387,120
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>26,669,007</u>	<u>18,482,007</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(2,636,423)	(2,201,245)
Intereses pagados		(5,665,118)	(4,060,252)
Flujos netos provistos por las actividades de operación		<u>18,367,466</u>	<u>12,220,510</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		1,480,587	938,576
Dividendos recibidos		5,265,719	4,021,618
Aumento en depósitos a plazo fijo		(741,150)	(4,063,125)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(2,488,802)	(24,628,188)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12	(2,353,226)	(1,879,566)
Producto de la venta de propiedades de inversión		21,000	50,000
Producto de la venta de equipo en arrendamiento		152,829	109,553
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		335,794	74,300
Producto de la venta de inversiones		13,143	28,497
Pagos por adquisición de inversiones		(208,709)	(355,032)
Cambios en cuentas por cobrar con otras partes relacionadas		240,443	(1,519)
Flujos netos provisto por (usado en) las actividades de inversión		<u>1,717,628</u>	<u>(25,704,886)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Pagos de pasivos por arrendamientos		(1,189,811)	(1,111,139)
Producto de las obligaciones bancarias		31,165,946	42,565,919
Producto de pasivos por arrendamientos		1,647,990	967,144
Abonos a obligaciones bancarias		(47,512,831)	(35,735,994)
Producto de la emisión de bonos a largo plazo		16,400,000	8,093,750
Bonos redimidos		(6,197,418)	(7,562,754)
Compra de Interés minoritario		(67,001)	0
Pagos de costos por emisión de bonos		(146,492)	(80,823)
Pago de impuesto complementario		(4,687)	(10,773)
Compra de acciones para tesorería	20	(448,977)	(1,077,640)
Venta de acciones en tesorería		0	1,517
Dividendos pagados	29	(3,969,178)	(5,196,172)
Flujos netos (usado en) provisto por actividades de financiamiento		<u>(10,322,259)</u>	<u>853,035</u>
Aumento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		9,762,835	(12,631,341)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	8	<u>9,402,337</u>	<u>22,033,678</u>
		<u>19,165,172</u>	<u>9,402,337</u>

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 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.:

- 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. (2022: 99.9%)
- 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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(2) Base de Preparación

(a) *Declaración de cumplimiento*

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

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 22 de marzo de 2024.

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 revelados:

- Nota 10 – Propiedades de inversión.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de políticas contables materiales

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

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

- a. Bases de consolidación
- b. Instrumentos financieros
- c. Capital en acciones y reserva
- d. Depósitos recibidos de clientes
- e. Inventario
- f. Inmuebles, mobiliario y equipo
- g. Propiedades de inversión
- h. Activo intangible
- i. Deterioro de los activos
- j. Bonos por pagar
- k. Dividendos
- l. Provisiones
- m. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
- n. Gastos por intereses de financiamiento
- o. Impuesto sobre la renta
- p. Información de segmento
- q. Utilidad neta por acción
- r. Fondo de cesantía y prima de antigüedad
- s. Equipos en arrendamiento operacional
- t. Arrendamientos
- u. Uniformidad en presentación
- v. Normas o modificaciones emitidas para el año 2023 y próximas normas emitidas no vigentes

(a) *Bases de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

iv. Compensación

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

(c) Capital en acciones y reserva

(i) Capital en acciones

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

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

(ii) Reserva de valor razonable

La reserva de valor razonable incluye:

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(d) *Depósitos recibidos de clientes*

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

(e) *Inventarios*

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

Inventario

Métodos

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

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

(f) *Inmuebles, mobiliario y equipo*

(i) *Reconocimiento y medición*

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

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

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

(ii) *Desembolsos posteriores*

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

Notas a los estados financieros consolidados

(iv) **Depreciación y amortización**

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

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

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

(g) **Propiedades de inversión**

Para las propiedades de inversión, el Grupo utiliza el modelo de costo. Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener ingresos por arrendamientos, apreciaciones de capital o ambas, y no para la venta en el curso ordinario de las operaciones, o uso en la producción o suministro de bienes o servicios para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión consisten en locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas.

La pérdida o ganancia derivada de la disposición de propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre el precio de venta de la propiedad de inversión y el importe en libros del elemento) se reconoce en resultados.

(h) **Activo intangible**

El activo intangible que consiste en franquicias con vidas útiles definidas se encuentra registrado al costo, menos la amortización y las pérdidas acumuladas por deterioro. La amortización se reconoce en resultados en línea recta con base en la vida estimada del activo, la cual se ha establecido en 15 años a partir de su utilización.

(i) **Deterioro de los activos**

(i) **Activos financieros no derivados**

Instrumentos financieros

El Grupo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales, hipotecas y préstamos siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos significativos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones tales como la ejecución de la garantía (si existe alguna).

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero específico, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado consolidado de situación financiera.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción de este. En el caso de los clientes corporativos, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo considerando si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades posteriores a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

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

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

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

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

(i) Bonos por pagar

Los bonos emitidos están registrados a su valor amortizado, ajustado por los costos de emisión y primas recibidas, los cuales se amortizan durante la vida de los bonos. Cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en resultados durante el período del financiamiento, bajo el método de tasa de interés efectiva.

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (k) *Dividendos declarados sobre el capital social*
Los dividendos sobre acciones de capital de Unesa son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.
- (l) *Provisiones*
Se reconoce una provisión si, como resultado de un evento pasado, el Grupo adquiere una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada confiablemente, y es probable que se requiera de una salida de beneficios económicos para liquidar la obligación.
- (m) *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*
Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos
Los ingresos de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con cada cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre la venta de bienes y prestación de servicios.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(n) *Gastos por intereses de financiamiento*

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

(o) *Impuesto sobre la renta*

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(p) *Información de segmento*

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

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

(q) *Utilidad neta por acción*

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

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

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

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

(s) *Arrendamientos*

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

i. *Como arrendatario*

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Posteriormente, el activo por derecho de uso se 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.

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

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

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

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

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

(t) Equipos en arrendamiento operacional – como arrendador

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(u) *Uniformidad en presentación*

Algunas cifras fueron modificadas en la presentación del estado consolidado de situación financiera reportados al 31 de diciembre de 2022, para efecto de comparabilidad con el año 2023. Este cambio en la presentación no tuvo ningún impacto en los resultados de las operaciones del Grupo.

(v) *Normas o modificaciones emitidas para el año 2023 y próximas normas emitidas no vigentes*

Varias nuevas normas entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2023, pero no tuvieron efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

A continuación, se muestra los cambios recientes en las Normas que entraron en vigor en períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2023:

- NIIF 17 Contratos de seguros y modificaciones.
- Divulgación de políticas contables (modificaciones a la NIC 1 y al documento de práctica de las NIIF número 2).
- Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8).
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos provenientes de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12).
- Reforma fiscal internacional - Reglas del modelo del Segundo Pilar (modificaciones a la NIC 12).

Otras nuevas normas entran en vigencia para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, el Grupo no ha adoptado anticipadamente estas normas nuevas o modificadas al preparar estos estados financieros consolidados.

A continuación, un resumen de las nuevas Normas emitidas aun no vigentes:

- Pasivos no corrientes con condiciones pactadas (modificaciones a NIC 1). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (modificaciones a la NIIF 16). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Acuerdos de financiación de proveedores (modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2024.
- Ausencia de convertibilidad (modificaciones a la NIC 21). Fecha de vigencia: 1 de enero de 2025.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Presentación de activos y pasivos

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

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	19,165,172	9,402,337
Depósitos a plazo fijo	27,261,271	26,520,121
Cuentas por cobrar a clientes	8,715,178	5,036,372
Cuentas por cobrar hipotecas	439,814	455,467
Cuentas por cobrar personales	1,671,860	1,570,493
Cuentas por cobrar alquileres	370,046	537,336
Cuentas por cobrar a relacionadas	0	240,443
Cuentas por cobrar varias	1,497,321	662,967
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,783,932)	(1,815,602)
Unidades de viviendas terminadas	34,280,358	27,706,583
Costos de construcción en proceso	54,237,201	64,956,189
Terrenos	6,149,771	6,149,771
Materiales, equipo y respuestos	2,927,645	5,202,254
Inventario de víveres y bebidas	247,213	274,073
Otros inventarios	328,163	276,969
Activos por derecho de uso	562,155	558,645
Otros activos	<u>1,489,692</u>	<u>1,228,893</u>
Total activos corrientes	<u>157,558,928</u>	<u>148,963,311</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	22,381,712	24,557,660
Bonos por pagar, neto	6,581,107	6,674,334
Cuentas por pagar proveedores	3,729,228	5,784,145
Otras cuentas por pagar	5,196,639	6,570,129
Gastos acumulados por pagar	3,466,579	3,357,002
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	438,884	318,849
Depósitos recibidos de clientes	5,613,004	4,586,216
Pasivos por arrendamientos	1,398,148	1,071,849
Impuesto sobre la renta por pagar	10,585	115,440
Otros pasivos	<u>335,085</u>	<u>149,174</u>
Total pasivos corrientes	<u>49,150,971</u>	<u>53,184,798</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar hipotecas	4,614,041	5,340,068
Cuentas por cobrar personales	11,548,026	10,226,109
Inversión en acciones	86,643,037	81,231,649
Propiedades de inversión, neto	146,667,802	152,850,329
Equipos en arrendamiento, neto	1,712,173	1,378,550
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	31,635,462	32,303,999
Activos por derecho de uso	3,508,240	4,211,061
Otros activos	5,116,450	3,869,635
Total activos no corrientes	<u>291,445,231</u>	<u>291,411,400</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar	6,781,118	20,951,855
Bonos por pagar	56,444,935	46,231,358
Pasivos por arrendamientos	5,079,630	5,094,172
Total pasivos no corrientes	<u>68,305,683</u>	<u>72,277,385</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>3,825,466</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>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>77,340,464</u>	<u>72,205,828</u>
<u>Préstamos por pagar:</u> Banco General, S. A.	<u>7,300,000</u>	<u>4,480,000</u>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>433,526</u>	<u>103,042</u>
<u>Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave</u>	<u>2,139,491</u>	<u>2,108,144</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>5,087,674</u>	<u>3,678,779</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	9,590,172	9,402,337
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>9,575,000</u>	<u>0</u>
	<u>19,165,172</u>	<u>9,402,337</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición, los cuales se detallan a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	Marzo 2023 - Septiembre 2024 (2022: Noviembre - Septiembre 2023)	5.75% - 6.25% (2022: 3.5% - 5%)	5,609,208	5,531,288
Banco Aliado, S. A.	Abril 2023 - Agosto 2024 (2022: Diciembre - Agosto 2023)	6% - 6.125% (2022: 3.75% - 4.75%)	5,576,722	5,407,061
Banco Metrobank, S. A.	Junio 2023 - Diciembre 2024 (2022: Octubre - Diciembre 2023)	5.25% - 6.25% (2022: 3.75% - 5.25%)	6,273,238	6,028,047
Banesco, S. A.	Junio 2023 - Noviembre 2024 (2022: Noviembre 2023)	5.5% - 6.25% (2022: 3.5% - 5.375%)	1,226,340	1,205,745
Banistmo, S.A.	Febrero - 2024 (2022: Febrero 2023)	5% (2022: 2.15%)	967,507	946,980
Banco General, S. A.	Enero 2023 - Julio 2024 (2022: Julio - Enero 2023)	4.25% - 4.375% (2022: 2.5% - 2.625%)	1,939,154	1,916,857
BAC International Bank, Inc.	Octubre 2023 - Octubre 2024 (2022: Octubre 2023)	6% (2022: 4.25%)	818,052	784,703
Multibank, S. A.	Diciembre 2023 - Diciembre 2024 (2022: Diciembre 2023)	6% (2022: 5%)	1,532,409	1,459,436
Banco Nacional de Panamá	Mayo 2023 - Noviembre 2024 (2022: Mayo-Octubre 2023)	3.5% (2022: 2.25% - 2.75%)	<u>3,318,641</u>	<u>3,240,004</u>
			<u>27,261,271</u>	<u>26,520,121</u>

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>Proyecto</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ciudad del Lago	9,262,209	3,183,562
Frenos	9,083,738	532,366
Puerto del Mar	6,811,731	9,370,775
Puerta de Galicia	6,720,950	2,441,938
Mar Pacífico	6,516,842	7,411,047
Los Olivos	4,544,677	973,796
Cibeles	3,208,588	1,820,434
Otros proyectos	2,205,389	957,755
Boulevard Mallorca Park	1,586,403	1,895,501
Puertas de Vigo	1,519,821	361,592
Palermo	1,179,308	15,531,659
Castilla Real 3	587,029	583,274
Ciudad Bolívar	536,679	1,146,413
Pradera azul	223,029	1,568,033
Colinas de Mallorca	137,584	0
Altos de Santa Rita	69,440	67,846
Puertas de Lugo	31,642	935,193
Pontevedra	12,142	2,148,149
Lago emperador	0	55,188
Las Perlas	0	12,485,422
Viñas de Galicia	0	1,486,246
	<u>54,237,201</u>	<u>64,956,189</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.3,412,572 para el año 2023 (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 2023.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Unidades de vivienda terminadas

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Palermo	10,322,761	0
Sabana Tower	8,422,576	10,975,435
Las Perlas	4,878,152	0
Mar Pacífico	4,648,730	0
La Viñas de Galicia	3,762,234	0
Puertas de Lugo	1,106,293	0
Puertas de Villalba	706,376	2,313,285
Cumbres del Lago	367,708	9,782,525
Pontevedra	65,528	3,014,897
PH Vallejos	0	487,590
Lago Emperador	0	490,759
Calas de Mallorca	0	97,134
Puertas de Capela	0	138,868
Mirador del Lago		216,735
Verdemar	0	27,914
Altos de Santa Rita 2	0	161,441
	<u>34,280,358</u>	<u>27,706,583</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes para la venta por la suma de B/5,613,004 (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.

(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:

	<u>2023</u>	<u>Incremento por compra</u>	<u>Revaluación por valorización</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2022</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	77,340,464	0	0	5,134,636	72,205,828
Corporación la Prensa, S. A.	186,214	0	(5,432)	0	191,646
BG Financía Group, Inc.	2,673,840	0	0	334,564	2,339,276
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	349,503	0	0	(37,691)	387,194
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,000,049	208,709	(217,548)	0	1,008,888
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>4,875,862</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>86,498,244</u>	<u>208,709</u>	<u>(222,980)</u>	<u>5,431,509</u>	<u>81,081,006</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2022</u>	<u>Incremento por compra</u>	<u>Revaluación por valorización</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2021</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	72,205,828	0	0	1,377,586	70,828,242
Corporación la Prensa, S. A.	191,646	0	(33,010)	0	224,656
BG Financial Group, Inc.	2,339,276	0	0	(334)	2,339,610
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	387,194	0	0	(17,133)	404,327
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Panama Tourist Group, Inc.	0	0	(8,498)	0	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.	1,008,888	355,032	(453,091)	0	1,106,947
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>81,081,006</u>	<u>355,032</u>	<u>(494,599)</u>	<u>1,360,119</u>	<u>79,860,454</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:

	<u>2023</u>	<u>Disminución por redención</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2022</u>
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>

	<u>2022</u>	<u>Disminución por redención</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2021</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	<u>84,131</u>	<u>0</u>	<u>(7,251)</u>	<u>91,382</u>
Certificados de participación negociables	<u>66,512</u>	<u>(12,529)</u>	<u>0</u>	<u>79,041</u>
Total	<u>150,643</u>	<u>(12,529)</u>	<u>(7,251)</u>	<u>170,423</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	86,498,244	81,081,006
Total de inversiones en acciones a valor razonable con cambios en resultados	<u>144,793</u>	<u>150,643</u>
	<u>86,643,037</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:

Costo	2023				2022			
	Terrenos	Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel	Galeras, locales comerciales y viviendas	Total	Terrenos	Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel	Galeras, locales comerciales y viviendas	Total
Al inicio del año	113,341,962	10,919,872	42,328,443	166,590,277	78,890,369	0	41,572,630	120,462,999
Adiciones	904,582	0	1,584,220	2,488,802	24,533,473	79,421	15,294	24,628,188
Ventas y descartes	(18,617)	0	0	(18,617)	(35,308)	(6,098)	0	(41,406)
Reclasificación	<u>(7,386,734)</u>	<u>0</u>	<u>(225,558)</u>	<u>(7,612,292)</u>	<u>9,953,428</u>	<u>10,846,549</u>	<u>740,519</u>	<u>21,540,496</u>
Al 31 de diciembre	<u>106,841,193</u>	<u>10,919,872</u>	<u>43,687,105</u>	<u>161,448,170</u>	<u>113,341,962</u>	<u>10,919,872</u>	<u>42,328,443</u>	<u>166,590,277</u>
Depreciación acumulada								
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	286,665	766,816	1,053,481	0	304,879	762,714	1,067,593
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	(5,296)	0	(5,296)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(13,061)</u>	<u>(13,061)</u>	<u>0</u>	<u>5,187,718</u>	<u>0</u>	<u>5,187,718</u>
Al 31 de diciembre	<u>0</u>	<u>5,773,966</u>	<u>9,006,402</u>	<u>14,780,368</u>	<u>0</u>	<u>5,487,301</u>	<u>8,252,647</u>	<u>13,739,948</u>
Valor neto en libros	<u>106,841,193</u>	<u>5,145,906</u>	<u>34,680,703</u>	<u>146,667,802</u>	<u>113,341,962</u>	<u>5,432,571</u>	<u>34,075,796</u>	<u>152,850,329</u>

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

La reclasificación neta en propiedades de inversión en la categoría de terrenos por B/.7,386,733 (2022: B/.9,953,428) se compone de:

- Reclasificación del rubro de adelanto para compra de terrenos por B/.14,867,105, en el año 2022, a la categoría de terrenos en las propiedades de inversión. 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/.7,386,733 (2022: B/.4,361,780) de propiedades de inversión, al rubro de terrenos en inventarios que serán desarrollados para la venta de viviendas.

Adicional, se reclasificó de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo el monto de B/.10,846,549 con su gasto de depreciación por B/. 5,187,718, correspondientes al Hotel Playa Tortuga (subsidiaria: Sanno Investors Ltd.).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, personal técnico y evaluadores han determinado que, con base a los valores de mercado como referencia de dichos lotes y mejoras, al 31 de diciembre de 2023, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/.151,396,323 (2022: 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>
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tasa de ocupación 2023 en 79.2% (2022: 84.5%) • Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2023 de 9.29% (2022: 8.36%) 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La tasa de ocupación fuera mayor (menor); • Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

(11) Equipos en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Costo		
Al inicio del año	11,945,850	13,724,723
Adiciones	994,919	303,542
Ventas y descartes	(459,717)	(1,539,599)
Reclasificación	0	(542,816)
Al final del año	<u>12,481,052</u>	<u>11,945,850</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	10,567,300	11,505,017
Gasto del año	657,339	571,942
Ventas y descartes	(455,760)	(1,534,614)
Reclasificación	0	24,955
Al final del año	<u>10,768,879</u>	<u>10,567,300</u>
Saldo neto	<u>1,712,173</u>	<u>1,378,550</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(12) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Equipo</u>	<u>Mobiliario y equipo de restaurante</u>	<u>Mobiliario y otros</u>	<u>Total</u>
Costo						
Al 1 de enero de 2022	9,253,819	45,760,513	32,377,652	12,650,349	8,673,203	108,715,536
Adiciones	0	536,499	513,576	569,258	260,233	1,879,566
Ventas y Descartes	0	(161,651)	(1,351,219)	(16,452)	(190,197)	(1,719,519)
Reclasificación	<u>(514,000)</u>	<u>(8,208,614)</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>37,926,747</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	37,926,747	31,429,789	11,236,522	8,454,710	97,787,587
Adiciones	0	222,461	1,133,816	796,877	200,072	2,353,226
Ventas y Descartes	0	0	(1,171,559)	(44,405)	(3,240)	(1,219,204)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(1,057)</u>	<u>(4,870)</u>	<u>0</u>	<u>(4,784)</u>	<u>(10,711)</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>8,739,819</u>	<u>38,146,151</u>	<u>31,387,176</u>	<u>11,988,994</u>	<u>8,646,758</u>	<u>98,910,898</u>
Depreciación acumulada						
Al 1 de enero de 2022	0	20,610,874	29,960,363	11,714,187	6,948,306	69,233,730
Gasto del año	0	1,671,980	1,071,996	393,813	345,636	3,483,425
Ventas y descartes	0	(161,649)	(1,347,723)	(16,450)	(189,113)	(1,714,935)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(3,183,500)</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>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	29,604,708	10,168,643	6,772,532	65,483,588
Gasto del año	0	1,265,255	939,463	455,702	341,761	3,002,181
Ventas y descartes	0	0	(1,171,555)	(23,639)	(3,230)	(1,198,424)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(8,901)</u>	<u>(3,008)</u>	<u>(11,909)</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>0</u>	<u>20,202,960</u>	<u>29,372,616</u>	<u>10,591,805</u>	<u>7,108,055</u>	<u>67,275,436</u>
Valor neto en libros						
Al 1 de enero de 2022	<u>9,253,819</u>	<u>25,149,639</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>18,989,042</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>18,989,042</u>	<u>1,825,081</u>	<u>1,067,879</u>	<u>1,682,178</u>	<u>32,303,999</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>8,739,819</u>	<u>17,945,191</u>	<u>2,014,560</u>	<u>1,397,189</u>	<u>1,538,703</u>	<u>31,635,462</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el gasto de depreciación por B/.3,002,181 (2022: B/.3,483,425), fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,549,925 (2022: B/.1,980,502) a costos de construcción en proceso y B/.1,452,256 (2022: B/.1,502,923) a gastos de ventas, generales y administrativos. Véanse las garantías otorgadas en la nota 16.

(13) Franquicias

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson Blue y Best Western. Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(14) Activos por derecho de uso

	<u>2023</u>	<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>(144,348)</u>	<u>(33,998)</u>
Saldo al final del año	6,675,053	6,819,401
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	2,049,695	1,614,853
Gasto del año	554,345	535,170
Ajuste	618	0
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>(100,328)</u>
Saldo al final del año	<u>2,604,658</u>	<u>2,049,695</u>
Saldo neto	<u>4,070,395</u>	<u>4,769,706</u>

(15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuestos pagados por adelantado (a)	2,068,188	775,875
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,489,692	1,228,893
Depósitos en garantía	129,742	355,717
Fondo de cesantía (Nota 20)	<u>2,918,520</u>	<u>2,738,043</u>
	<u>6,606,142</u>	<u>5,098,528</u>

(a) Durante el año 2023, el Grupo compró créditos fiscales para ser aplicados en los impuestos estimados a pagar por B/.1,528,690 utilizado durante el año B/.681,172 remanente para utilizar en el año 2024 B/.847,518.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(16) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	<u>Vencimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Total</u>
	<u>en un año</u>	<u>en más de</u>		<u>en un año</u>	<u>en más de</u>	
		<u>un año</u>			<u>un año</u>	
Préstamos comerciales						
Banco Nacional de Panamá	946,712	6,781,118	7,727,830	4,177,660	4,496,884	8,674,544
Global Bank, S. A.	0	0	0	0	16,454,971	16,454,971
Total préstamos comerciales	<u>946,712</u>	<u>6,781,118</u>	<u>7,727,830</u>	<u>4,177,660</u>	<u>20,951,855</u>	<u>25,129,515</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	10,935,000	0	10,935,000	6,300,000	0	6,300,000
Banesco, S. A.	0	0	0	2,600,000	0	2,600,000
Metrobank	500,000	0	500,000	0	0	0
Banistmo, S. A.	2,700,000	0	2,700,000	4,000,000	0	4,000,000
Banco General, S. A.	7,300,000	0	7,300,000	4,480,000	0	4,480,000
BAC International Bank, Inc	0	0	0	3,000,000	0	3,000,000
Total valores comerciales rotativos	<u>21,435,000</u>	<u>0</u>	<u>21,435,000</u>	<u>20,380,000</u>	<u>0</u>	<u>20,380,000</u>
	<u>22,381,712</u>	<u>6,781,118</u>	<u>29,162,830</u>	<u>24,557,660</u>	<u>20,951,855</u>	<u>45,509,515</u>

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de crédito hasta por B/.123,000,000 (2022: B/.114,000,000) para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento de equipo para arrendamiento y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pagos de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimientos en el año 2024 hasta 2033 (2022: 2023 hasta 2028) e intereses anuales que fluctúan entre el 5% hasta 5.25%+FECI (2022: 5% hasta 7.51%+FECI).

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 5.75% hasta 6.5% (2022: 1.75% hasta 5.5%).

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

	Préstamos y valores comerciales	Bonos por pagar	Pasivos por arrendamientos
Saldo al 1 de enero de 2022	38,679,590	51,985,804	6,390,702
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(1,111,139)
Abonos a obligaciones bancarias	(35,735,994)	0	0
Producto de obligaciones bancarias	42,565,919	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	8,093,750	0
Bonos redimidos	0	(7,562,754)	0
Otros cambios:			
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	967,144
Otros cargos	0	0	(80,686)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>45,509,515</u>	<u>52,516,800</u>	<u>6,166,021</u>

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

(17) Bonos por pagar

El Grupo mantiene obligaciones por los bonos emitidos mediante ofertas públicas y privadas en los años 2012, 2010 y 2006. Estas se describen de la siguiente manera:

	Tasa de interés	Valor total autorizado	Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros	
			2023	2022
Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	33,453,714	31,602,231
Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)				
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.	Fija de 6.25% y luego variable Libor a tres meses /índice de referencia + 3.75%, mínimo de 6%	10,000,000	0	277,777
Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	20,000,000	18,836,792	9,725,808
Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de dos años. La fecha de emisión inicio en el año 2008.	Tasa fija o Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u> <u>87,000,000</u>	<u>10,428,876</u> <u>62,719,382</u>	<u>10,910,984</u> <u>52,516,800</u>
Desglose:				
Vencimientos a un año			6,274,447	6,285,442
Vencimientos a más de un año			<u>56,444,935</u>	<u>46,231,358</u>
			<u>62,719,382</u>	<u>52,516,800</u>

Durante el año 2023, la emisión de bonos fue por el monto de B/.16,400,000 (2022: B/.8,093,750) y la redención de bonos por el monto de B/.6,197,418 (2022: B/.7,562,754).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

Emisión 2012

- (a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000).
- (b) El valor nominal de esta emisión representaba 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se podrá pagar mensualmente, trimestralmente, semestralmente, al vencimiento o con cualquier otra frecuencia que determine el Emisor. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de intereses.
- (c) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (d) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.

Notas a los estados financieros consolidados

- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no cubierto por los demás bienes dados en fideicomiso consistentes en dinero.
- (f) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.
- (g) Contempla abonos a capital para el año 2024 por la suma de B/.3,339,918 (2023: B/.2,648,517).

Emisión 2010

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

- (b) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (c) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (d) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (e) Contempla abonos a capital para el año 2024 por la suma de B/.1,259,999 (2023: B/.1,589,017).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/.12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR), cotizada para el periodo de 90 días. La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) Días Hábiles antes de cada período de interés por empezar.
- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2024 de B/.1,674,530 (2023: B/.1,682,106).

(18) Cuentas por pagar a proveedores

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Viviendas	2,458,622	4,585,972
Hotelería	235,406	208,026
Restaurantes	781,744	715,681
Alquileres	194,483	183,767
Financiera	11,336	7,017
Otras	<u>47,637</u>	<u>83,682</u>
	<u>3,729,228</u>	<u>5,784,145</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(19) Pasivos por arrendamientos**

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

	<u>Pasivo por Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones "Leasing"</u>	<u>Total 2023</u>	<u>Pasivo por Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones "Leasing"</u>	<u>Total 2022</u>
Saldo al inicio del año	4,867,385	1,298,636	6,166,021	5,385,182	1,005,520	6,390,702
Pagos	(529,301)	(660,510)	(1,189,811)	(499,249)	(611,890)	(1,111,139)
Aumentos	0	1,647,990	1,647,990	62,138	905,006	967,144
Ajustes al canon	(146,422)	0	(146,422)			
Cancelaciones	0	0	0	(80,686)	0	(80,686)
Saldo al final del año	<u>4,191,662</u>	<u>2,286,116</u>	<u>6,477,778</u>	<u>4,867,385</u>	<u>1,298,636</u>	<u>6,166,021</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 5.75% y 7.5% (2022: entre 5.75 y 6%) 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Equipo pesado	2,352,991	1,827,828
Equipo rodante	772,340	373,700
Equipos menores	0	0
	<u>3,125,331</u>	<u>2,201,528</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(1,601,319)</u>	<u>(992,844)</u>
Saldo al final del año	<u>1,524,012</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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Salarios	10,862,037	10,657,734
Décimo tercer mes	998,393	981,836
Vacaciones	1,066,297	1,089,183
Gastos de representación	621,002	632,454
Participación y otros incentivos	832,614	1,110,748
Comisiones	75,468	94,849
Seguro social	1,735,428	1,733,228
Prima de antigüedad	217,694	314,662
Seguro de vida y hospitalización	403,066	298,425
Aportes de fondo de cesantía	700,286	703,565
Otras	974,165	832,668
	<u>18,486,450</u>	<u>18,449,352</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el gasto de personal por B/.18,486,450 (2022: B/.18,449,352) fue distribuido de la siguiente manera: B/.10,557,311 (2022: B/.10,389,422) a costos de construcción y B/.7,929,139 (2022: B/.8,059,930) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantenía 834 empleados permanentes (2022: 855).

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,592,586 (2022: B/.1,500,219), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

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

Durante el año 2023, se realizó recompra de 14,305 acciones por un monto de B/.448,977, ocasionando una disminución en las acciones en circulación de 5,043,475 a 5,029,170.

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,918,520 (2022: B/.2,738,043) para estos propósitos (nota 15).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(21) Gastos de ventas, generales y administrativos

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gastos de personal (nota 20)	7,929,140	8,059,930
Depreciación (notas 10 y 12)	2,505,737	2,570,516
Publicidad y promociones	1,180,491	1,150,756
Servicios públicos	1,340,963	1,473,865
Reparaciones y mantenimiento	2,316,405	2,160,688
Gastos bancarios	176,359	181,093
Alquileres	223,616	178,553
Gastos legales y notariales	1,063,801	823,663
Impuestos	1,379,595	1,456,857
Seguridad	637,374	646,905
Seguros	136,033	184,240
Servicios profesionales	435,920	576,104
Gastos de oficina	123,362	91,590
Gastos de viaje y viáticos	158,730	158,101
Comisión de tarjetas	85,217	88,882
Cuotas y suscripciones	81,464	53,297
Donaciones	93,645	70,234
Atenciones y cortesías	83,668	77,597
Gastos de manejo	138,737	138,050
Decoraciones	16,016	36,422
Capacitación y entrenamiento	23,268	18,027
Combustible y lubricantes	118,123	112,206
Otras	<u>961,647</u>	<u>1,013,558</u>
	<u>21,209,311</u>	<u>21,321,134</u>

(22) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

La subsidiaria Constructora San Lorenzo, S. A., solicitará a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2023 según el método tradicional y se esperará la resolución.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>18,977,599</u>		<u>12,354,774</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	4,744,400	25%	3,088,694
Incentivos fiscales, neto	(1%)	(163,876)	(2%)	(181,639)
Ingresos no gravables	(9%)	(1,686,577)	(10%)	(1,240,049)
Ganancia de capital	(3%)	(615,777)	(1%)	(149,890)
Pérdidas en asociadas	2%	301,854	5%	576,914
Ajuste de consolidación, neto	0%	(5,982)	0%	(5,982)
Gastos no deducibles y otros	<u>2%</u>	<u>487,267</u>	<u>2%</u>	<u>251,728</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>16%</u>	<u>3,061,309</u>	<u>19%</u>	<u>2,339,776</u>

Precios de transferencia

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

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2022 y 2021, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente.

Otros impuestos

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(23) Información por segmentos

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de Balboas)

	Viviendas		Restaurantes		Hotelería		Locales Comunitarios		Financiamiento		Otras Operaciones		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ventas de bienes y servicios	100,636	81,469	15,369	14,511	5,849	5,376	0	0	0	0	4,237	166	126,091	101,522
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	4,460	4,323	0	0	0	0	4,460	4,323
Ingresos ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	2,491	2,404	0	0	2,491	2,404
Total ingresos	100,636	81,469	15,369	14,511	5,849	5,376	4,460	4,323	2,491	2,404	4,237	166	133,032	108,248
Costos de las ventas	78,256	61,723	12,860	11,691	1,679	1,719	0	0	0	0	3,583	131	96,378	75,264
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	1,941	1,642	0	0	0	0	1,941	1,119
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	1,170	1,118	0	0	1,170	1,118
Total costos	78,256	61,723	12,860	11,691	1,679	1,719	1,941	1,642	1,170	1,118	3,583	131	99,489	78,024
Ganancias (pérdidas) bruta en ventas	22,380	19,746	2,509	2,820	4,170	3,657	2,509	2,681	1,321	1,286	654	35	33,543	30,225
% de costo sobre ventas	78%	76%	84%	81%	28%	32%	44%	38%	47%	47%	85%	79%	75%	72%
Otros ingresos (egresos) operacionales:														
Otros ingresos operacionales	1,403	597	469	(53)	94	1	63	6	272	286	(7)	(7)	2,294	830
Total de otros ingresos	1,403	597	469	(53)	94	1	63	6	272	286	(7)	(7)	2,294	830
Gastos de ventas, generales y administrativos	10,330	9,809	1,711	1,765	3,903	4,683	470	459	571	666	138	128	17,123	17,530
Distribución de gastos corporativos	3,387	3,226	324	309	203	193	240	229	247	247	0	0	4,413	4,203
	13,717	13,035	2,035	2,104	4,106	4,876	710	687	830	903	138	128	21,536	21,733
Resultados de las actividades de operación	10,066	7,308	843	663	158	(1,216)	1,862	2,000	763	669	509	(100)	14,301	9,322
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	560	340	171	99	0	0	310	194	294	228	145	77	1,430	938
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(593)	(639)	(79)	(105)	(1,128)	(896)	(163)	(167)	0	0	0	0	(1,807)	(1,807)
Amortización de costos de emisión de bonos	(106)	(120)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(106)	(120)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	2	207	5,264	3,814	5,266	4,021
Total de otros costos financieros, neto	(139)	(419)	92	(6)	(1,129)	(896)	147	27	296	435	5,409	3,891	4,678	3,032
Participación en la utilidad en asociadas, neta de impuesto sobre la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	9,927	6,889	1,035	657	(911)	(2,114)	2,009	2,027	1,059	1,104	5,918	3,781	15,977	12,354
Impuesto sobre la renta														
Corriente	2,409	1,998	230	75	66	42	201	149	68	74	87	0	3,081	2,339
Diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2,409	1,998	230	75	66	42	201	149	68	74	87	0	3,081	2,339
Utilidad (pérdida) neta	7,518	4,891	805	582	(1,037)	(2,156)	1,808	1,878	991	1,030	5,831	3,781	15,918	10,015
Total activos	244,864	247,470	20,272	19,765	22,394	22,530	42,224	40,850	26,385	24,717	92,865	85,042	449,004	440,374
Total pasivos	84,025	88,265	5,050	5,731	22,604	24,244	2,426	3,360	1,572	1,568	1,780	1,304	117,467	125,462

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(24) Ingresos de actividades ordinarias

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Venta de viviendas	100,636,144	80,666,440
Restaurantes	15,369,000	14,510,892
Hoteles	5,849,217	5,375,531
Alquileres y zonas procesadoras	4,449,667	4,290,264
Financieros	2,490,552	2,404,111
Otras operaciones	<u>4,237,265</u>	<u>1,001,309</u>
	<u>133,031,845</u>	<u>108,248,547</u>

(25) Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no mantenía compromisos por cartas de crédito abiertas y no utilizadas.

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

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

(26) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(27) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

	Valor en Libros <u>Total</u>	Nivel 1	2023 Valor razonable		<u>Total</u>
			Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Depósitos a plazo fijo, incluyendo equivalentes de efectivo	27,261,271	0	27,149,692	0	27,149,692
Activos financieros medidos al valor razonable					
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	86,498,244	0	80,431,120	6,067,124	86,498,244
Inversiones a valor a razonable con cambios en resultados	<u>144,793</u>	<u>0</u>	<u>84,131</u>	<u>60,662</u>	<u>144,793</u>
	<u>113,904,308</u>	<u>0</u>	<u>107,664,943</u>	<u>6,127,786</u>	<u>113,792,729</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>91,882,212</u>	<u>0</u>	<u>84,608,715</u>	<u>7,206,632</u>	<u>92,315,347</u>
	Valor en Libros <u>Total</u>	Nivel 1	2022 Valor razonable		<u>Total</u>
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Depósitos a plazo fijo, incluyendo equivalentes de efectivo	26,520,121	0	26,411,166	0	26,411,166
Activos financieros medidos al valor razonable					
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	81,081,006	0	74,999,610	6,081,396	81,081,006
Inversiones a valor a razonable con cambios en resultados	<u>150,643</u>	<u>0</u>	<u>84,131</u>	<u>66,512</u>	<u>150,643</u>
	<u>107,751,770</u>	<u>0</u>	<u>101,494,907</u>	<u>6,147,908</u>	<u>107,642,815</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>98,026,315</u>	<u>0</u>	<u>73,391,123</u>	<u>23,450,823</u>	<u>96,841,946</u>

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 Y 2022, se mantienen acciones por la suma de B/.4,880,862 a su costo como una aproximación de valor razonable.

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

(28) Gestión de riesgos financieros

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

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

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Clientes	8,715,178	5,036,372
Hipotecas	5,053,855	5,795,535
Préstamos personales	<u>13,219,886</u>	<u>11,796,602</u>
	26,988,919	22,628,509
Alquileres	370,046	537,336
Otras partes relacionadas	0	240,443
Varias	<u>1,497,321</u>	<u>662,967</u>
	<u>28,856,286</u>	<u>24,069,255</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Viviendas	7,934,499	4,571,745
Financiera	18,273,741	17,592,137
Hotelería	254,770	263,887
Otros	<u>525,909</u>	<u>200,740</u>
	<u>26,988,919</u>	<u>22,628,509</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.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
No vencidas	24,671,666	20,633,840
Vencidas a 30 días	1,041,360	524,840
Vencidas a 60 días	206,032	168,646
Vencidas a más de 90 días	<u>1,069,861</u>	<u>1,301,183</u>
	26,988,919	22,628,509
Alquileres	370,046	537,336
Otras partes relacionadas	0	240,443
Varias	1,497,321	662,967
Menos pérdida crediticia esperada	<u>(1,783,932)</u>	<u>(1,815,602)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>27,072,354</u>	<u>22,253,653</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	1,815,603	1,859,992
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	326,410	411,749
Castigos	(361,705)	(456,139)
Ajustes	<u>3,624</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>1,783,932</u>	<u>1,815,602</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(iii) Riesgo de liquidez

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

Administración del riesgo de liquidez

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

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2023</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>			<u>Más de un año</u>
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>		
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	29,162,830	32,677,869	19,057,051	4,194,136	9,426,682	
Bonos por pagar, saldo bruto	62,719,382	88,956,612	3,452,150	3,452,150	82,052,312	
Pasivos por arrendamientos	6,477,778	6,900,218	807,768	797,511	5,294,939	
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>18,454,920</u>	<u>18,454,920</u>	<u>11,316,809</u>	<u>7,138,111</u>	<u>0</u>	
	<u>116,814,910</u>	<u>146,989,619</u>	<u>34,633,778</u>	<u>15,581,908</u>	<u>96,773,933</u>	

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2022</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>			<u>Más de un año</u>
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>		
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	45,509,515	49,560,777	11,227,556	15,429,575	22,903,646	
Bonos por pagar, saldo bruto	52,516,800	65,913,203	4,030,085	3,844,109	58,039,009	
Pasivos por arrendamientos	6,166,021	6,461,638	602,994	605,804	5,252,840	
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>20,731,781</u>	<u>20,731,781</u>	<u>13,742,018</u>	<u>6,989,763</u>	<u>0</u>	
	<u>124,924,117</u>	<u>142,667,399</u>	<u>29,602,653</u>	<u>26,869,251</u>	<u>86,195,495</u>	

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(iv) Riesgo de mercado

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

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

(29) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Año terminado el 31 de diciembre:		
B/.0.72 por cada acción (2022: B/.0.94)	<u>3,969,178</u>	<u>5,196,172</u>

(30) Utilidad por acción

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad neta	15,916,290	10,014,998
Acciones en circulación	<u>5,504,648</u>	<u>5,518,953</u>
Utilidad básica por acción	<u>2.89</u>	<u>1.81</u>

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

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

	Total	Subsidiarias	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Unificada del Caribe, S.A.	Inmobiliaria Sucesos, S.A.	Subsidiarias No Operativas	Construcción de Viviendas San Lorenzo, S.A.	Distribuidoras Consolidadas, S.A.	Construcción Comercial, S.A.	Inversiones Sucesos, S.A.	Vacation Panama Tours, S.A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S.A.	Programa Inmobiliario Caribe, S.A.	Agencias Sucesos, S.A.	Caribbean Supply Management, S.A.	Delta Restaurant Franchises, S.A.	Equipeo Comercio, S.A.	Caribbean Franchise Development, S.A.
Activos																		
Efectivo y equivalentes de efectivo	19,165,172	0	19,165,172	15,464,684	60,031	0	65,157	60,266	0	330,208	0	83,250	217,194	50,811	101,235	74,452	1,065,527	833,358
Deposito a plazo fijo	27,251,271	0	27,251,271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																		
Ciudadanos	9,715,178	0	9,715,178	7,446,343	0	0	7,269	422,438	0	0	0	0	0	0	33,885	0	702,422	103,734
Hipotecas	5,043,885	0	5,043,885	0	0	0	0	0	0	5,053,866	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos, personales	13,271,896	0	13,271,896	0	0	0	0	0	0	13,271,896	0	0	0	0	0	0	0	0
Subsidiarias afiliadas	(113,443,720)	0	28,938,181	36,638,255	28,749,868	1,296,484	646,898	1,877,715	288,379	7,878,478	0	20,256	1,233,827	0	68,126	1,430,719	1,864,660	
Activos	370,248	0	370,248	132,266	29,331	0	0	0	0	0	0	0	184,188	9,420	0	0	0	
Varios	1,457,231	0	5,826,281	362,340	1,273	14,245	5,188	137	69	96,500	0	296	335	8,420	0	24,045	289,558	
28,856,286	(118,798,799)	34,783,992	32,964,432	47,858,842	28,790,774	133,829	638,390	2,300,284	283,448	28,236,664	0	20,471	1,422,181	8,420	96,250	215,174	4,257,976	
Menor sistema para cuentas de dudoso cobro	(1,763,852)	0	(1,763,852)	(59,285)	(190,446)	0	(6,569)	0	0	(1,852,384)	0	0	(84,257)	0	0	0	(187,193)	(16,223)
Cuentas por cobrar, neto	27,972,354	0	27,972,354	21,672,597	28,050,328	1,333,678	627,762	2,300,284	283,448	24,387,280	0	20,471	1,337,924	8,420	96,250	17,246	1,865,413	4,241,753
Inventarios:																		
Unidades de viviendas terminadas	34,280,358	0	34,280,358	69,662	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos de construcciones en proceso	54,237,201	0	54,237,201	52,407,872	900,202	0	0	928,127	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terminas	5,149,771	0	6,149,771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Materiales, equipos y repuestos	2,527,848	0	2,527,848	1,068,368	0	0	11,893	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores, deudas y suministros	32,815,000	0	32,815,000	46,132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,517	0	23,898
Costos de inventarios	328,183	0	328,183	46,132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,126	0	142,134
Total de inventarios	98,770,351	0	98,770,351	94,294,658	930,202	0	11,893	928,127	0	0	0	0	0	0	0	5,643	1,126	356,022
Inversiones en acciones	46,843,037	(6,909,237)	92,552,274	92,424,900	0	0	0	0	0	67,374	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	146,867,862	0	146,867,862	111,369,492	9,008,842	0	0	0	0	336,691	0	23,869,987	1,588,146	0	0	0	932,484	0
Equipos en arrendamiento, neto	1,712,173	0	1,712,173	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,712,173	0
Inmobiliaria, mobiliario y equipo, neto	31,835,467	(36,748)	31,872,211	15,807,489	206,467	0	14,891	0	0	-16,574	0	22,664	9,069	0	321	295,629	1,095,994	13,374,017
Activos por derecho de uso	4,070,395	0	4,070,395	1,738,887	0	9	0	0	0	324,318	0	0	0	0	0	0	0	2,006,179
Otros activos	6,806,142	0	6,806,142	244,698	176,324	1,990	203,326	50,529	66,142	351,693	0	38,504	289,843	1,853	37,196	0	385,178	1,396,500
Total de activos	449,004,150	(124,745,192)	673,250,351	289,010,532	38,021,804	1,317,205	646,762	3,370,850	337,590	26,765,277	0	189,710	25,506,937	1,659,232	238,022	408,758	9,448,836	27,227,879

Verse el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de conciliación - Información sobre la situación financiera, continuación

Pasivos	Total Consolidado	Eliminaciones	Subtotal	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora (H) Carib, S.A.	Inmobiliaria Summa, S.A.	Subsidiaria No Operativa	Construcción San Lorenzo, S.A.	Distribuidora Consolidada, S.A.	Construcción Corona, S.A.	Inversiones Sucas, S.A.	Vacacion Panama Tours, S.A.	Destrucción Agrícola Tierra Adentro, S.A.	Proyectos Inmobiliaria Cometa, S.A.	Alquiladora Summa, S.A.	Caribbean Supply Management, S.A. Subsidiaria	Dalis Restaurant Franchise, S.A.	Equipos Carretero S.A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Cuentas por pagar:																			
Proveedores	3,729,278	0	3,729,278	0	2,592,323	183,808	0	23,041	0	0	11,336	0	9,988	28,091	2,637	8,843	8,079	151,053	612,336
Compañías a/soas	0	113,870,994	113,870,994	5,979,667	21,349,077	4,070,817	181,799	619,048	932,046	237,410	21,164,218	0	206,625	25,146,433	1,822,202	306,735	790,918	5,979,577	16,000,601
Otros	2,698,539	0	2,698,539	39,789	3,338,026	34,108	0	35,702	34,132	677	778,491	0	24,537	2,729	2,729	6,237	7,577	0	296,865
Total de cuentas por pagar	6,427,817	113,984,888	120,412,705	6,029,463	27,970,226	4,288,733	181,799	878,891	1,000,278	238,087	22,942,926	0	244,060	27,895,343	1,827,568	315,815	786,574	5,979,577	17,299,762
Cuentas acumuladas por pagar:																			
Dividendos por pagar	0	(5,126,713)	5,126,713	0	538,011	46,879	0	200,172	64,005	109,445	254,550	0	76,205	20,111	0	11,860	6,527	378,479	618,540
Ingresos acumulados por pagar sobre bonos	43,864	0	43,864	0	438,684	0	0	66,134	0	87	1,596,208	0	0	45,000	0	0	0	1,355,303	1,755,303
Débitos recibidos de clientes	5,813,064	0	5,813,064	0	3,382,740	554,459	0	0	1,412,444	0	4,602	0	0	14,119	0	0	0	15,729	0
Pasivos por arrendamientos	6,477,778	0	6,477,778	0	2,867,537	0	0	0	0	0	416,623	0	10,509	0	0	0	0	292,533	56,578
Impuestos sobre la venta por pagar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,270,493	2,135,155
Otros pasivos	335,285	0	335,285	0	215,188	0	0	104	0	0	188,157	0	11,842	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar	62,719,382	0	62,719,382	0	62,719,382	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valores emitidos	308,650	0	308,650	0	308,650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos por pagar, neto	69,147,253	113,984,888	183,132,141	6,029,463	63,306,666	4,288,733	181,799	878,891	1,000,278	238,087	22,942,926	0	244,060	27,895,343	1,827,568	315,815	786,574	5,979,577	17,299,762
Total de pasivos	117,465,854	113,984,888	231,450,742	6,029,463	126,613,332	8,577,466	181,799	1,422,258	2,244,360	347,616	25,687,236	0	232,247	28,251,724	1,827,575	331,174	793,031	11,644,928	32,002,128
Patrimonio																			
Acciones comunes tipo "A"	17,487,076	(5,169,786)	12,317,290	12,471,345	911,818	16,100	181,568	0	50,000	10,000	933,856	0	1,206,000	0	0	66,900	10,000	0	2,183,069
Acciones comunes tipo "B"	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones en suscripción	(4,851,115)	0	(4,851,115)	(4,851,115)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Débitos acumulados de acciones	620,145	630,145	1,250,290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas de valor razonable	71,033,263	0	71,033,263	71,033,263	(24,388)	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas de valor razonable (diferencia acumulada)	239,309,525	(1,440,892)	237,868,633	239,309,525	165,571,853	33,640,879	562,103	(194,522)	578,726	(18,817)	57,508	0	(1,304,837)	247,823	287	(167,729)	(854,203)	(2,114,431)	(1,185,177)
Impuesto diferido	(1,508,295)	0	(1,508,295)	(1,508,295)	(1,089,889)	(153,478)	0	(1,252)	(44)	(212)	(18,473)	0	0	(759)	0	0	0	0	(83,189)
Impuesto diferido (diferencia acumulada)	317,597,595	(3,947,465)	313,650,130	317,597,595	160,398,573	37,439,302	1,134,669	(126,844)	252,887	(10,075)	102,607	0	108,837	247,133	537	(102,774)	(24,233)	(2,197,440)	(63,119)
Total de patrimonio	443,084,135	(7,247,261)	435,836,874	435,836,874	285,070,352	38,027,804	3,313,629	(491,321)	3,270,530	(30,879)	25,092,717	0	483,110	28,556,217	1,627,222	222,022	(36,335)	3,466,815	21,717,674
Total de pasivos y patrimonio	160,550,000	106,737,627	267,287,627	160,550,000	191,683,684	12,570,270	1,195,428	1,422,258	2,244,360	347,616	25,687,236	0	232,247	28,251,724	1,827,575	331,174	793,031	11,644,928	32,002,128

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

Anexo de consolidación - Información sobre cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Guaraníes)

	Total	Eliminaciones	Subsidiarias	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Centro, S.A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S.A.	Subsidiarias No Operativas	Construcción San Lorenzo S.A.	Distribuidora Competencias S.A.	Construcción Corona, S.A.	Inversiones Sucasa, S.A.	Vacaciones Paraná Tour S.A.	Distribuidora Agrícola Term Andro S.A.	Proyectos Inmobiliarios Corona, S.A.	Aguilares Sucasa S.A.	Colchagua Supply Management, S.A. y Subsidiarias	Doble Retiro S.A.	Fuertes Comon, S.A.	Créditos Franchises Development S.A.
Contribuciones y distribuciones a los accionistas																			
Saldo al inicio y final del año	12,814,874	(5,108,050)	17,822,924	12,814,045	840,100	10,100	181,556	0	50,300	10,000	833,858	16,000	1,200,000	0	0	85,000	10,000	0	2,140,627
Baja de inversiones en acciones	0	10,000	(10,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	(10,000)	0	0	0	0	0	0	0
Compra de nuevas minorías	42,202	0	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,202
Saldo al final del año	12,957,076	(5,098,050)	17,955,126	12,971,045	840,100	10,100	181,556	0	50,300	10,000	833,858	16,000	1,200,000	0	0	85,000	10,000	0	2,182,829
Acciones comunes, E.S.																			
Saldo al final del año	14,172,854	0	14,172,854	14,172,854	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital Adicional Operativo																			
Saldo al inicio y final del año	0	(71,718)	71,718	0	71,718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas en liquidación																			
Saldo al inicio	(4,482,138)	0	(4,482,138)	(4,482,138)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra de acciones	(448,977)	0	(448,977)	(448,977)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	(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
Utilidad (pérdida) acumulada (deficit acumulado)																			
Compras de acciones en meses anteriores	687,183	0	687,183	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compras de acciones en meses anteriores	(87,000)	0	(87,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	600,183	0	600,183	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas en venta de acciones																			
Saldo al inicio y final del año	0	44,813	(44,813)	0	(44,813)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas de depreciación de propiedades, equipo y vehículos																			
Saldo al inicio y final del año	65,804,733	0	65,804,733	65,811,617	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0	0
Valoración de inversiones en acciones	5,208,530	0	5,208,530	5,208,530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	71,013,263	0	71,013,263	71,020,147	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (deficit acumulado)																			
Saldo al 1 de enero de 2023	227,348,451	(1,464,851)	228,813,302	44,000,046	156,444,592	20,095,260	992,460	155,868	317,485	(19,288)	1,173,384	(23,881)	(3,385,540)	39,594	0	(139,539)	(131,861)	0	2,619,905
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(1,608,408)	0	(1,608,408)	0	(1,086,737)	(153,477)	0	(1,362)	(44)	(188)	(16,473)	(693)	0	(7)	0	0	0	0	(78,590)
Saldo al inicio	(4,587)	0	(4,587)	0	(43)	1	0	0	0	(43)	(18,473)	(693)	0	(7)	0	0	0	0	(4,411)
Saldo al final del año	(1,608,295)	0	(1,608,295)	0	(1,086,880)	(153,476)	0	(1,362)	(44)	(188)	(16,473)	(693)	0	(7)	0	0	0	0	(83,001)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(37,547,605)	(5,846,435)	(43,394,040)	(43,394,040)	(33,407,300)	(33,407,300)	(1,134,038)	(185,844)	628,382	(10,029)	(1,009,307)	0	(194,037)	247,183	257	(102,772)	(344,263)	0	(50,793)

Verse el informe de los estados financieros que se acompaña.



Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

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



Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

I - III

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera

1

Estado de Ingresos y Gastos

2

Estado de Cambios en el Patrimonio

3

Estado de Flujos de Efectivo

4

Notas a los Estados Financieros

5 - 9



Tel: +506 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Angeles, Ave. El Paical
Panamá, Rep. de Panamá

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) ("el Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asunto de Énfasis

Base de contabilidad y restricción en el uso y distribución

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fideicomiso en el cumplimiento con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.



Tel: +506 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Angeles, Ave. El Paical
Panamá, Rep. de Panamá

Señores

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Panamá, República de Panamá

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las políticas de contabilidad descritas en la Nota 3 a los estados financieros, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o a error.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.



Tel: +506 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Angeles, Ave. El Paical
Panamá, Rep. de Panamá

Señores

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencias suficientes y apropiadas en revelación con la información financiera de las entidades o actividades del negocio del Fiduciario para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

BDO

28 de febrero de 2024.
Panamá, República de Panamá.

Carlos Pinto A.
Socio de Auditoría
C.P.A. 0025-2018

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Nota	2023	2022
Activos:			
Depósitos en bancos	4	5,014	231,640
Total de activos		<u>5,014</u>	<u>231,640</u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		4,865	232,349
Resultados acumulados		149	(709)
Total de patrimonio		<u>5,014</u>	<u>231,640</u>

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Ingresos y Gastos
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	2023	2022
Ingresos por:		
Intereses sobre depósitos en banco	863	925
Total de ingresos por intereses	<u>863</u>	<u>925</u>
Gastos de operaciones:		
Gastos bancarios	5	25
Impuestos de ITBMS	-	2
Total de gastos	<u>5</u>	<u>27</u>
Excedente de ingresos sobre gastos	<u>858</u>	<u>898</u>

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Aportes de fideicomitente	Resultados acumulados	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	232,349	(1,607)	230,742
Excedente de ingresos sobre gastos	-	898	898
Saldo al 31 de diciembre de 2022	232,349	(709)	231,640
Aportes al patrimonio	724	-	724
Retiros al patrimonio	(228,208)	-	(228,208)
Excedente de ingresos sobre gastos	-	858	858
Saldo al 31 de diciembre de 2023	4,865	149	5,014

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía
 Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
 Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023
 (Cifras en balboas)

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Excedente de ingresos sobre gastos		858	898
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre gastos y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(863)	(925)
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		863	925
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>858</u>	<u>898</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Aportes del fideicomitente		724	-
Retiros del fideicomitente		(228,208)	-
Flujo de efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>(227,484)</u>	<u>-</u>
Disminución (aumento) neto de efectivo		(226,626)	898
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		231,640	230,742
Efectivo y depósitos en banco al final del año	4	<u>5,014</u>	<u>231,640</u>

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA), (como Fideicomitente) y Banistmo Investment Corporation S. A., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso 3028, mediante Escritura Pública No.16,815 de fecha 31 de julio de 2007, modificada mediante Escritura Pública No.24,270 del 12 de noviembre de 2007 y Escritura Pública No.3,969 del 8 de febrero de 2013, todas de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.12,000,000, que se describen más adelante, incluyendo, pero sin limitarse al Capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Banistmo Investment Corporation S. A., sociedad incorporada bajo las Leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de Fideicomisos de acuerdo con la Resolución FID No.3-93 de 26 de octubre de 1993 y Resolución SBP-FID-A-0052-2018 de 12 de marzo de 2018.

Mediante Resolución SMV No.270-06 del 30 de noviembre de 2006, y modificaciones a los términos y condiciones mediante Resoluciones CNV 65-07 del 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 de 20 de diciembre de 2012, emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) a ofrecer Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.12,000,000, emitidos 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 B/.12,000,000, emitidos en Series y en denominaciones o múltiplos de B/.1,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores registrados de los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las cuentas fiduciarias.
- 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 valuador 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 cedidas 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.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo con los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 147%, (2022: 146%) la cual resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación de los bonos.

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 26 de febrero de 2024.

2. Base de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados exclusivamente para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores.

2.2 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico o costo amortizado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros presentan cifras en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

3. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

3.1 Activos financieros

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo. El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

3.2 Derechos sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por el valor en garantía de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

3.3 Derecho sobre pólizas y fianzas

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por la suma asegurada, según se indica en la póliza de seguro.

3.4 Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método de interés efectivo. Los ingresos por interés son incluidos como ingresos en el estado de ingresos y gastos.

3.5 Gastos

Los gastos se reconocen en el estado de ingresos y gastos cuando se incurren. Los gastos de administración o manejo son pagados por el Fideicomitente al Fiduciario y se calculan con base en tarifas establecidas de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.

3.6 Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

4. Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2023	2022
Cuentas de ahorro	<u>5,014</u>	<u>231,640</u>

5. Derechos sobre bienes inmuebles

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Garante Hipotecario, Sanno Investor LTD. con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fiduciario mantiene en cuentas de orden sobre bien inmueble a su favor por la suma de B/.12,000,000, a fin de garantizar el pago y el fiel cumplimiento de la obligación.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de venta rápida al 31 de diciembre de 2023 de B/.15,368,535 (2022: B/.15,750,000) según informes de los Avaluadores AIR Avalúos, S. A., con fecha 26 de junio de 2023 y 7 de julio de 2023 (2022: con fecha del mes de febrero del año 2020).

Durante el período 2023, se cancela gravamen hipotecario sobre la finca no. 6382 mediante escritura pública No.23,206 de fecha 2 de octubre de 2023.

6. Derechos sobre pólizas y fianza

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso mantiene en cuentas de orden derechos sobre pólizas tipo riesgo de daños físicos directos, a su favor hasta por la suma de B/.0 (2022: B/.14,000,000).

7. Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación o su desempeño financieros.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

8. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fideicomiso, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

9. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia Fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11-169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

(TP11 - 169)

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, cambios en el patrimonio y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

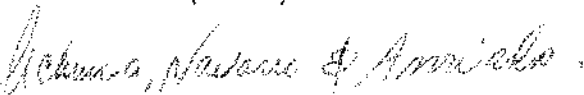
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financiero o, si dicha información a revelar es insuficiente o no, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.



21 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá



Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo:			
Derecho real de hipoteca	4	<u>24,764,000</u>	<u>24,189,000</u>
Total de activo		<u>24,764,000</u>	<u>24,189,000</u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		<u>24,764,000</u>	<u>24,189,000</u>
Total de patrimonio		<u>24,764,000</u>	<u>24,189,000</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>Aportes del fideicomitente</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021		24,749,006	24,749,006
Retiros al patrimonio	3.4.	(560,006)	(560,006)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		24,189,000	24,189,000
Aportes al patrimonio	3.3.	575,000	575,000
Saldo al 31 de diciembre de 2023		24,764,000	24,764,000

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente Emisor") y MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario (TP11 – 169), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010 y Escritura Pública No.27,234 de 21 de diciembre de 2010 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de: a) la emisión de bonos corporativos rotativos de hasta B/.20,000,000, cuyo registro y oferta pública fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución CNV No.495-10 de 26 de noviembre de 2010.

El Fiduciario es MMG Trust, S.A. ("Agente Fiduciario") es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio Fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No.11-98 de 16 de septiembre de 1998, y resolución SBP-FID-A-0044-2018 del 29 de enero de 2018.

El negocio de Fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984 y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- 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/o el Garante Hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. (Ver Nota No.4).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.24,764,000 (2022: B/.24,189,000) de los cuales la suma de B/.24,764,000 (2022: B/.24,189,000) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.4.

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 139% (2022: 277%), la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, Piso 24, Ciudad de Panamá República de Panamá.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y 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 (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Derecho real de hipoteca

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la Fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario según indica en la Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

3.3. Aportes al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

3.4. Retiros de aportes al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato del Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Derecho real de hipoteca

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Trust, S.A., sobre bienes inmuebles del Fideicomitente y/o del Garante Hipotecario (Caribbean Franchise Development Corp.), por un valor de B/.18,984,000.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.24,764,000 (2022: B/.24,189,000) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A y Avaistmo con fechas de marzo 2022 y abril 2021.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Derecho real de hipoteca	<u>24,764,000</u>	<u>24,189,000</u>

5. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes el Fideicomiso constituido conforme a la Ley que generan rentas gravables. El Fideicomiso constituido de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

6. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema del Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio del Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio del Fideicomiso. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

7. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 21 de marzo de 2024.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12-228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Notas a los Estados Financieros	6 – 9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
(TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado el estado financiero del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228), (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228), (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

21 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo			
Derechos real de hipoteca	5	<u>43,868,002</u>	<u>44,768,002</u>
Total de activo		<u>43,868,002</u>	<u>44,768,002</u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		<u>43,868,002</u>	<u>44,768,002</u>
Total de patrimonio		<u>43,868,002</u>	<u>44,768,002</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>Aportes del fideicomitente</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021		54,624,502	54,624,502
Retiros al patrimonio	3.4.	<u>(9,856,500)</u>	<u>(9,856,500)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022		44,768,002	44,768,002
Retiros al patrimonio	3.4.	<u>(900,000)</u>	<u>(900,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023		<u>43,868,002</u>	<u>43,868,002</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente Emisor"), y MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario (TP12 – 228), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.31,909 de 21 de diciembre de 2012 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de: la emisión de bonos corporativos rotativos hasta B/.45,000,000, cuyo registro y oferta pública fueron autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución SMV No.277-12 de 14 de agosto de 2012, y resolución No.404-12 de 05 de diciembre de 2012.

El Fiduciario es MMG Trust, S.A. ("Agente Fiduciario") es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No.11-98 de 16 de septiembre de 1998, y Resolución SBP-FID-A-0044-2018 de 29 de enero de 2018.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984, y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- Bienes consistentes en sumas de dinero en efectivo. (Ver Nota No.4).
- 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/o el Garante hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. (Ver Nota No.5).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.43,868,002 (2022: B/.44,768,002 de los cuales la suma de B/.43,868,002 (2022: B/.44,768,002) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 131% (2022: 142%), la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP12 - 228) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y 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 (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Derecho real de hipoteca

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del fiduciario, según se indica en la Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

3.3. Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio de los Fideicomisos conforme se reciben.

3.4. Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato del Fideicomiso, el cual se reconoce como retiros al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Depósito en banco

Al 31 de diciembre de 2023, los depósitos en banco se componen de lo siguiente

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósito en banco	<u>-</u>	<u>-</u>

No se entregaron durante el año 2023 y 2022 sumas de dinero en efectivo al Agente Fiduciario para formar parte de los bienes fiduciarios.

5. Derecho real de hipoteca

Los Derechos Hipotecarios y Anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Trust, S.A., sobre bienes inmuebles del Fideicomitente y/o del Garante Hipotecario: (Desarrollos Castilla, S.A.), por un valor de B/.28,266,000.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Derechos real de hipoteca	<u>43,868,002</u>	<u>44,768,002</u>

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.43,868,002 (2022: B/.44,768,002) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. y Avaistmo de fechas mayo 2021, abril 2021 y agosto 2021.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

6. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

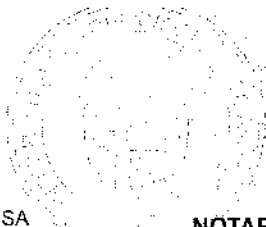
7. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 de enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 21 de marzo de 2024.



==DECLARACIÓN JURADA==

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los seis (6) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

- TATIANA PITY BETHANCOURT, Notaria Pública novena Del Circuito De Panamá, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos siete- ciento uno (8-707-101).

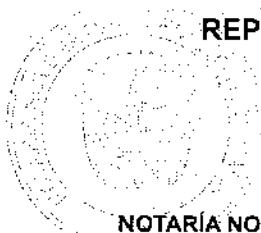
Comparecieron personalmente: GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN, varón, panameño, mayor de edad, casado, Ingeniero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos treinta y dos – trescientos ochenta y cinco (8-232-385).

DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos cincuenta y tres-dos mil doscientos setenta y cuatro (8-753-2274).

FRANCISCO JOSE LINARES FERRER, varón, panameño, mayor de edad, casado , abogado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- trescientos treinta y dos- ciento treinta y seis (8-332-136), en sus calidades de Presidente y Gerente General, Tesorero y Secretario respectivamente de UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. (UNESA), sociedad anónima inscrita a la ficha veintiocho mil setecientos cinco (28,705), rollo mil cuatrocientos treinta y nueve (1439), imagen veinticinco (25) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo Siete- cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento de lo siguiente:-- a.) Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado financiero anual correspondiente al periodo del primero (1) de Enero al treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil veintitrés (2023). --b.) Que los juicios, los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-- c.) Que a sus juicios los estados financieros anuales y cualquier otra

información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias para el periodo correspondiente del Primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

-d.) Que los firmantes:--d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;--d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-- d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros.-- d.4 Han presentado en los estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.- e.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias lo siguiente:--e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de Unión Nacional Empresas, S.A. (UNESA), y subsidiarias para procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-- e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias.--f.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.--Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado De Valores.---- Leída como le fue al compareciente la misma en presencia de los testigos, **JESSICA YAMILETH AGUILAR CEBALLOS**, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos noventa y dos - novecientos quince (8-292-915) y **LEYDY LOIDSA CASTILLO PEÑALBA**, con cédula de identidad personal



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

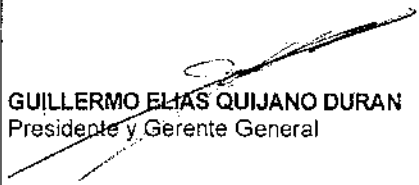


UNESA

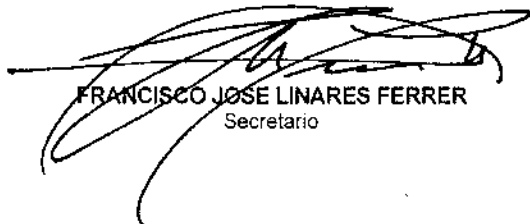
NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

3

número nueve- setecientos catorce- dos mil veintiocho (9-714-2028), la encontraron conforme, impartieron su aprobación y par constancia la firman todos juntos con los testigos antes mencionados, ante mí, el Notario, que doy fe.-----


GUILLERMO ELÍAS QUIJANO DURAN
Presidente y Gerente General


DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN
Tesorero


FRANCISCO JOSÉ LINARES FERRER
Secretario


JESSICA YAMILETH AGUILAR CEBALLOS


LEYDY LOIDSA CASTILLO PEÑALBA


TATIANA PITY BETHANCOURT
Notaría Pública novena Del Circuito De Panamá



Fitch Assigns Unesa and Sucasa at 'A-(pan)', Outlook Stable

Fitch Ratings - San Jose - 21 Nov 2023: Fitch Ratings asignó la calificación nacional de largo plazo de 'A-(pan)' con Perspectiva Estable a Unión Nacional de Empresas, S.A. (Unesa o el Grupo). Al mismo tiempo asignó a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (Sucasa) calificación nacional de 'A-(pan)' con Perspectiva Estable, calificación de 'A(pan)' a los Programas de Bonos Corporativos, y calificación de corto plazo de 'F1(pan)' a los Programas Rotativos de Valores Comerciales Negociables (VCN).

Las calificaciones de Unesa y Sucasa incorporan la posición de mercado buena dentro del sector de construcción y venta de viviendas, caracterizado por ser altamente cíclico, mitigado en parte por la diversificación de ingresos del Grupo. Unesa, además, mantiene operaciones en otros sectores que aportan cerca de 40.0% del EBITDA consolidado. Las calificaciones consideran la expectativa de Fitch de que el Grupo mantendrá un apalancamiento bruto alto durante 2023 y 2024, por encima de 6.0 veces (x), y que mejorará a partir de 2025, en un rango adecuado de entre 4.0x y 6.0x. Asimismo, incorporan la expectativa de que el Grupo mantendrá el margen EBITDA cercano a 13.5% en promedio y un flujo de fondos libre (FFL) de neutral a negativo durante el horizonte de calificación.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Posición de Mercado Buena: Unesa, a través de su subsidiaria Sucasa, ha logrado mantener una posición de mercado estable durante los últimos cinco años, siendo el segundo participante más importante en Panamá, en términos de unidades vendidas (cerca de 10.6% del mercado) e ingresos por venta (en torno a 6.0% del mercado). Además, es el líder en los segmentos de venta que van desde los USD50 mil hasta los USD180 mil por unidad. Fitch incorpora en su caso base que la compañía mantendrá su posición competitiva durante el horizonte de calificación.

Diversificación de Ingresos: Unesa cuenta con una diversificación de ingresos por unidad de negocio y por segmento de venta, que le permite atenuar ciclos adversos en la industria de vivienda (75.0% de los ingresos del grupo). Unesa mantiene operaciones en el sector de restaurantes, hoteles, bienes raíces (comercial e industrial) y financiero que, en conjunto, aportan cerca de 40.0% del EBITDA consolidado. Además, tiene diversificación de ventas por rangos de precio de viviendas, en dos segmentos principales (bajo y medio) que van desde los USD50 mil a los USD180 mil. Asimismo, el Grupo muestra una exposición alta a las regiones de Tocumen y Las Cumbres, donde se concentraron 91.0% de las ventas en 2022.

Apalancamiento Alto: Al 30 de junio de 2023, el apalancamiento del Grupo, medido como deuda total a EBITDA, fue de 7.7x (2022: 6.8x), considerado alto para la calificación. El incremento en el

apalancamiento se debe principalmente a márgenes operativos menores durante el primer semestre de 2023, como resultado de presiones en precios por la oferta alta de inventario inmobiliario, y costos altos de materiales de construcción. Fitch estima que el apalancamiento se mantendrá alto durante 2023 y 2024, levemente superior a 6.0x, y posteriormente mejorará a un rango acorde con la calificación, de entre 4.0x y 6.0x, conforme se estabilicen los márgenes operativos.

FFL Neutral a Negativo: Fitch espera que el Grupo mantenga una generación de neutral a negativa de FFL de 2023 a 2026, que incluye las inversiones de capital y pagos de dividendos. Durante este período se incorpora una mejora gradual en el margen EBITDA, que en promedio será cercano a 13.5%, y se espera que el Grupo mantenga niveles robustos de efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos a plazo).

Garantía de los Bonos: Fitch considera que la existencia de fideicomisos de garantía para los bonos colocados proporciona a los tenedores de los títulos una protección mayor respecto a otros acreedores sin garantías de Sucasa. Los bonos están respaldados por la cesión de hipotecas en primer grado sobre inmuebles propiedad de Unesa y subsidiarias, lo que brinda tanto una separación de las garantías como una agilidad mayor en el proceso de ejecución. El valor de los inmuebles hipotecados debe cubrir como mínimo 125.0% del saldo del capital de los bonos emitidos y en circulación. Al 30 de junio de 2023, la cobertura representó 130.0% con respecto al saldo de capital. También, los activos libres de gravamen representaron cerca de 80.0% de los activos totales consolidados.

Vínculo entre Matriz y Subsidiaria: Fitch considera que existe un vínculo entre Unesa y su subsidiaria Sucasa, y que Unesa posee un perfil crediticio más fuerte. Con base en la evaluación de los factores de vinculación de Fitch, se determinó que existen incentivos legales altos entre ambas compañías dado que la matriz garantiza los bonos emitidos por la subsidiaria. Además, los incentivos estratégicos y operacionales son altos debido a que la subsidiaria aporta cerca de 75.0% de los ingresos y 68.0% del EBITDA del Grupo, y la estructura de este está completamente integrada. De esta forma, los factores de vinculación permiten igualar el perfil crediticio de Sucasa con el de su matriz Unesa.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

--un indicador de apalancamiento bruto consolidado, medido como deuda a EBITDA, inferior a 4.0x de forma consistente;

--un indicador de apalancamiento bruto consolidado ajustado, medido como deuda a EBITDA ajustado (excluye gasto por intereses de los costos), inferior a 3.5x de manera consistente;

--un indicador de apalancamiento neto consolidado, medido como deuda neta de efectivo y

equivalentes a EBITDA, inferior a 3.0x de forma sostenida;

--una generación positiva de FFL a lo largo del ciclo;

--márgenes operativos superiores a 15.0% de manera sostenida.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

--un indicador de apalancamiento bruto consolidado, medido como deuda a EBITDA, superior a 6.0x de forma consistente;

--un indicador de apalancamiento bruto consolidado ajustado, medido como deuda a EBITDA ajustado (excluye gasto por intereses de los costos), superior a 5.5x de manera consistente;

--un indicador de apalancamiento neto consolidado, medido como deuda neta de efectivo y equivalentes a EBITDA, superior a 5.0x de forma sostenida;

-- pérdida de competitividad de la empresa que se refleje en un deterioro de márgenes operativos por debajo del punto de equilibrio;

--FFL negativo sostenido que debilite el perfil financiero y de liquidez.

DERIVACIÓN DE CALIFICACIÓN

Las calificaciones de ambas compañías reflejan la posición de mercado buena y la diversificación de ingresos, que atenúa la exposición a un sector altamente cíclico (vivienda), así como niveles apalancamiento elevados, y una generación neutral a negativa de FFL.

En comparación con pares dentro de la categoría A(pan), como Latsons Realty Investment Company, S.A. (Latsons Realty) [A-(pan) Perspectiva Estable], Rey Holdings Corp. y Subsidiarias (Rey Holdings) [A(pan) Perspectiva Estable] y Supermercados Xtra S.A. (Xtra) [A+(pan) Perspectiva Estable], Unesa mantiene una escala de ingresos mayor que Latsons Realty, pero menor que Rey Holdings y Xtra.

Además, el apalancamiento bruto superior a 7.0x de Unesa compara negativamente con Latsons Realty, Rey Holdings y Xtra. Finalmente, la mayor parte de los ingresos de Unesa provienen de una industria considerada más riesgosa que la de sus pares de calificación, compañías que se desempeñan en bienes raíces industriales o comercio minorista de bienes esenciales, que es por naturaleza más defensiva.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave empleados por Fitch para el caso de calificación de Unesa y Sucasa son:

- los ingresos tienen un crecimiento anual compuesto de 6.7%, donde el sector vivienda representa en promedio 76.5% de los ingresos;
- el margen EBITDA promedio de 2023 a 2026 es de 13.5%;
- el apalancamiento bruto se mantiene por encima de 6.0x en 2023 y 2024, y mejora a partir de 2025 a niveles inferiores a 6.0x;
- capex de 2023 a 2026 cercano a USD27 millones;
- se pagan dividendos de 2023 a 2026 que representan 40.0% de la utilidad del año anterior.

LIQUIDEZ Y ESTRUCTURA DE LA DEUDA

Liquidez Buena: Al 30 de junio de 2023, el Grupo tenía efectivo y equivalentes por USD10.2 millones, y depósitos a plazo (con vencimiento igual o menor que un año) por USD26.9 millones. A la misma fecha, la deuda consolidada fue de USD102.1 millones, de los cuales USD35.8 millones eran de corto plazo, conformados principalmente por VCN por USD27.7 millones; estos forman parte de programas revolventes con un valor autorizado conjunto de USD35 millones. Fitch considera que la liquidez del Grupo es buena dada la posición de efectivo y depósitos a plazo con respecto a la deuda de corto plazo. Además, mantiene programas revolventes de bonos, con un monto autorizado total de USD77 millones y una disponibilidad cercana a USD11.7 millones, además de inversiones en bonos y acciones por USD82.7 millones, que le brindan solvencia en caso de ser requerido.

PERFIL DEL EMISOR

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. También tiene operaciones en los sectores de restaurantes, hoteles, bienes raíces (comercial e industrial) y financiero.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es), entidad(es) u operadora(s) calificado(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

- Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 29, 2022);
- Metodología de Vínculo de Calificación entre Matriz y Subsidiaria (Julio 13, 2023);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

INFORMACIÓN REGULATORIA

NOMBRE DEL EMISOR O ENTIDAD: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

LINK DEL SIGNIFICADO DE LA CALIFICACIÓN: Las definiciones de calificación de Panamá las pueden encontrar en el sitio <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america> bajo el apartado de "Definiciones de Calificación de Panamá".

FECHA CIERTA (FECHA DE CORTE) DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA UTILIZADA

--NO AUDITADA: 30/junio/2023

--AUDITADA: 31/diciembre/2022

FECHA DEL ACUERDO DEL COMITÉ DE CALIFICACIÓN: 21/noviembre/2023

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA

CLASE DE TÍTULOS:

--Bonos Corporativos Rotativos (Bonos)

--Valores Comerciales Negociables Rotativos (VCN)

SERIES:

--Bonos: podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.

--VCN: podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.

MONEDA: USD

MONTO:

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2012: hasta USD45 millones;

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2010: hasta USD20 millones;

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2006: hasta USD12 millones;

--Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2008: hasta USD25 millones;

--Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2005: USD10 millones.

FECHA DE VENCIMIENTO:

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2012: hasta 12 años;

- Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2010: hasta 10 años;
- Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2006: hasta 10 años;
- Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2008: hasta 1 año;
- Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2005: hasta 1 año

TASA DE INTERÉS:

- Bonos: será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable.
- VCN: será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable.

PAGO DE INTERESES:

- Bonos: trimestralmente
- VCN: trimestralmente

PAGO DE CAPITAL:

- Bonos: el emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 24 meses (Programa 2006) o 36 meses (Programas 2010 y 2012) para los programas 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.
- VCN: al vencimiento.

REDENCIÓN ANTICIPADA: Permitida

GARANTÍAS:

- Bonos: crédito general del emisor, garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unesa y sus subsidiarias. El emisor podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un fideicomiso de garantía. Los bienes del fideicomiso podrán consistir en i) bienes muebles como efectivo y/o valores registrados, 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, o iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles.

USO DE LOS FONDOS: adquisiciones, inversiones de capital y financiamiento de capital de trabajo.

“UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISIÓN”.

Fecha del Comité de Clasificación Relevante

25 October 2023

Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A.

ENac LP

A-(pan) Rating Outlook Stable

Nueva Calificación

ENac CP

F1(pan)

Nueva Calificación

senior secured

ENac LP

A(pan)

Nueva Calificación

senior unsecured

ENac CP

F1(pan)

Nueva Calificación

Union Nacional de Empresas, S.A.

ENac LP

A-(pan) Rating Outlook Stable

Nueva Calificación

[View additional rating details](#)

Fitch Ratings Analysts

Eduardo Trejos

Associate Director

Analista Líder

+506 4104 7037

eduardo.trejos@fitchratings.com

Fitch Costa Rica Calificadora de Riesgo S.A.

Escazú Village, Torre Corporativa II, WeWork, piso 2, San Jose

Oscar Alvarez

Senior Analyst

Analista Secundario

+52 81 4161 7090

oscar.alvarez@fitchratings.com

Alberto Moreno Arnaiz

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7033

alberto.moreno@fitchratings.com

Media Contacts

Elizabeth Fogerty

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/centralamerica.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

Applicable Criteria

Applicable Models

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

Corporate Monitoring & Forecasting Model (COMFORT Model), v8.1.0 ([1](#))

Additional Disclosures

Solicitation Status

Endorsement Policy

Endorsement Status

Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A.	-
Union Nacional de Empresas, S.A.	-