

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre 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; CNV-35 de 11 de febrero de 2011 de Bonos Corporativos por el monto de B/.10,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/.45,000,000 (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

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

CONTACTO DEL EMISOR: Lic. Víctor Espinosa

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

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: vespinos@unesa.com

WEB SITE: www.unesa.com

I PARTE

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

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



ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2023, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 3.20 (Activos Corrientes/ Pasivos Corrientes), superior al 2.94 que teníamos al 30 de septiembre de 2023. El índice de liquidez se mantuvo estable y muy positivo, reflejando la amplia capacidad de la empresa para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

Nuestros Activos Corrientes se afectan principalmente por el Efectivo, los Depósitos a Plazo Fijo, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo y los Depósitos a Plazo Fijo sumaron B/.46,426,443, reflejando un aumento de B/.3,583,116 (8.36%) al compararlo con el cierre del trimestre anterior.

Los valores de las unidades terminadas y construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2023 era de B/.88,517,559, comparado con el del 30 de septiembre de 2023 que ascendía a B/.94,889,190, lo cual representó una disminución de B/.6,371,631 (-6.71%). Esta disminución corresponde al aumento en entregas durante este trimestre.

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 trimestre anterior, el monto por cobrar refleja un aumento de B/.2,321,237 (36.30%). Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total de los Pasivos Corrientes al 31 de diciembre de 2023 era de B/.49,150,971, lo cual representó una disminución de B/.4,687,265 (-8.71%) comparado al del 30 de septiembre de 2023. Esta disminución en el pasivo corriente se da principalmente por los abonos realizados a la deuda financiera.

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/.3,564,222 (-10.96%) comparado al 30 de septiembre de 2023.

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/.661,067 (-15.06%) comparado con el saldo al 30 de septiembre de 2023. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactadas, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2023 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.331,547,505, reflejando un aumento de B/.7,143,595 (2.20%) comparado con lo reportado al 30 de septiembre de 2023. Las

utilidades retenidas durante el cuarto trimestre de 2023 reflejaron un aumento de B/.4,991,959, resultado de la diferencia entre la utilidad neta del trimestre y los dividendos distribuidos.

El valor total de los activos al 31 de diciembre de 2023 era de B/.449,004,159, representando un leve aumento de B/.692,465 (0.15%), comparado con los que reflejamos al 30 de septiembre de 2023. Este aumento durante el cuarto trimestre de 2023 se debe principalmente al aumento en el efectivo, cuentas por cobrar a clientes y en las inversiones en acciones.

Al 31 de diciembre de 2023, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.147,031,434, representado una leve disminución de B/.608,884 (-0.41%), comparado al 30 de septiembre de 2023. Esta disminución se da principalmente por terrenos que, como consecuencia del giro normal del negocio de construcción de viviendas, se reclasifican al rubro de terrenos en inventarios que son desarrollados para la venta de viviendas. Dentro de estas propiedades tenemos un portafolio de terrenos con valor de B/.107,204,825, que nos asegura la materia prima requerida para el desarrollo de los programas de viviendas a mediano y largo plazo.

El total de los pasivos sumó B/.117,456,654 representando una disminución de B/.6,451,130 (-5.21%) comparado con lo reportado al trimestre anterior, que se da principalmente por los abonos realizados a la deuda financiera.

La razón deuda/patrimonio fue de 0.35, una disminución en comparación con la que reflejamos al trimestre anterior, que era 0.38. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de UNESA.

CAPITAL EN ACCIONES

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

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

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

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

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

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

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Al cierre del cuarto trimestre de 2023 los resultados de nuestras unidades de negocio se han visto afectadas por factores como los altos niveles de desempleo e informalidad que enfrenta el país, situación que presiona la capacidad de generación de ingresos del Grupo a nivel local. Adicionalmente, las operaciones de las unidades de hotelería especialmente, y restaurantes 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.

Los ingresos totales para el cuarto trimestre de 2023 sumaron B/.36,325,383 lo cual representó una disminución de B/.1,173,104 (-3.13%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento de 39.04% al compararlos con el cuarto trimestre de 2022.

Asimismo, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.6,147,934, reflejando un aumento de B/.998,528 (19.39%) en comparación al trimestre anterior y un aumento del 127.46% al compararlos con el cuarto trimestre de 2022. La unidad de viviendas fue la que reportó mayor utilidad, seguida por la de locales comerciales, financiamientos y restaurantes. La unidad de hoteles tuvo pérdidas durante el cuarto trimestre de 2023.

Durante el cuarto trimestre de 2023, las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 16.92%, un aumento en comparación con el trimestre anterior que tuvo margen positivo de 13.73% y un aumento en comparación con el cuarto trimestre de 2022, que tuvo un margen positivo de 10.35%. 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 cuarto trimestre de 2023 ascendieron a B/.28,430,328, reflejando una disminución de B/.1,120,605 (-3.79%) al compararlas con las del trimestre anterior y un aumento del 46.03% al compararlos con el cuarto trimestre de 2022. Este trimestre las entregas se han visto afectadas 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 78.27% del total de los ingresos de UNESA, correspondientes al cuarto trimestre de 2023.

Al cierre de este trimestre la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.2,552,082, reflejando una disminución de B/.1,246,131 (-32.81%) comparado con el trimestre anterior y un aumento del (419.93%) al compararlos con el cuarto trimestre de 2022. La actividad tuvo un margen positivo de 8.98%, mientras que durante el trimestre anterior fue de 12.85%. Asimismo, la utilidad neta representó el 41.51% 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 al cuarto trimestre de 2023, ascendieron a la suma de B/.3,965,609, reflejando un leve aumento de B/.14,712 (0.37%) al compararlos con los del trimestre anterior y una disminución del -4.23% al compararlos con el cuarto trimestre de 2022. Los ingresos de los restaurantes representaron el 10.92% del total de los ingresos de UNESA. Durante este trimestre, debido a las protestas y cierres de las vías de tránsito, se ha visto una disminución del tráfico de clientes y por tanto una reducción en 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.

La actividad de restaurantes tuvo una ganancia neta de B/.131,273, una disminución del (-38.89%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/.214,816. Al compararla con el cuarto trimestre de 2022, la ganancia neta representó una disminución de B/.-18,015. A pesar de que esta unidad continúa experimentando altos costos de insumos y logística, se ha visto una demanda sostenida, una reducción en los gastos y un beneficio por el reconocimiento de créditos fiscales por descuentos a jubilados.

HOTELES:

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

Nuestros hoteles cerraron el cuarto trimestre de 2023 con ingresos de B/.1,353,197 lo cual representó un aumento de B/.26,217 (1.98%) al compararlos con los del trimestre anterior y una disminución del -2.93% en comparación al cuarto trimestre de 2022. Los ingresos de los hoteles representaron el 3.73% del total de los ingresos de UNESA. A raíz de la incertidumbre originada por las protestas, durante este trimestre 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%.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/.-304,120, representando una disminución de -23.27% sobre la del trimestre anterior y una disminución de -5.75% al compararla con la del cuarto trimestre de 2022. Durante los últimos trimestres, las actividades turísticas han dado algunas señales de recuperación, aunque aún continuaban afectadas por la desaceleración económica que vive el país y gran parte del mundo.

FINANCIERA:

Los ingresos por intereses y comisiones, correspondientes al cuarto trimestre de 2023 fueron de B/.609,380, reflejando una disminución de B/.20,039 (-3.18%) comparados con los del trimestre anterior y un aumento del 2.18% al compararlos con el cuarto trimestre de 2022. Los ingresos por financiamientos representaron el 1.68% de los ingresos totales de UNESA.

El monto de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/.27,927,883, reflejando un leve aumento de B/.123,095 al compararla con la del trimestre anterior. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones que se realizan. Al finalizar el cuarto trimestre de 2023, el 72.34% de la cartera neta correspondía a préstamos personales, y el 27.66% a créditos hipotecarios. Como estrategia para el otorgamiento de los nuevos préstamos, nos estamos enfocando en los créditos a empleados del sector público, empleados de empresa privada con estabilidad y a jubilados.

Como resultado de las afectaciones que han tenido muchos de nuestros clientes en sus ingresos, debido a la difícil situación económica por la que están pasando, al 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 reincorporando a sus trabajos. 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/.251,265, lo cual representó una disminución de B/.23,851 (-8.67%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior (B/.275,116) y una disminución del -42.94% en comparación al cuarto trimestre de 2022.

LOCALES COMERCIALES:

Los ingresos de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galeras de la zona franca que opera bajo la marca Panexport, correspondientes al cuarto trimestre de 2023 sumaron B/.1,108,874, lo cual significó un aumento de B/.21,114 (1.94%) en comparación con el trimestre anterior y una disminución del -2.57% al compararlos con el cuarto trimestre de 2022. Al cierre del trimestre, los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 3.05% 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 -2.66% sobre la del trimestre 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 el cuarto trimestre de 2023 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/.477,711, lo cual representó un aumento de B/.72,985 (18.03%) al compararla con la del trimestre anterior y una disminución del -3.33% en comparación con el cuarto trimestre de 2022.



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 correspondientes al cuarto trimestre de 2023, ascendieron a la suma de B/.857,995, reflejando una disminución de B/.94,503 (-9.92%) al compararlos con los del trimestre anterior. Los ingresos de los otras operaciones representaron el 2.36% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de otras operaciones tuvo una ganancia neta de B/.3,039,723, un aumento del (256.40%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/.852,902. Al compararla con el cuarto trimestre de 2022, la ganancia neta representó un aumento de B/.1,588,873.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	dic-2023	sep-2023	jun-2023	mar-2023
Ventas de Viviendas (1)	28,430,328	29,550,933	20,819,369	21,835,514
Ventas de Restaurantes	3,965,609	3,950,897	3,851,592	3,600,902
Servicios de Hoteles	1,353,197	1,326,980	1,500,796	1,668,244
Alquiler de Locales Comerciales (2)	1,108,874	1,087,760	1,148,259	1,104,774
Intereses en Financiamientos	609,380	629,419	642,951	608,802
Otras operaciones (3)	857,995	952,498	939,624	1,487,148
Total	36,325,383	37,498,487	28,902,591	28,823,601

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	dic-2023	sep-2023	jun-2023	mar-2023
Viviendas (1)	2,552,082	3,798,212	698,504	469,220
Restaurantes	131,273	214,816	412,095	46,351
Hoteles	(304,120)	(396,366)	(271,442)	(64,246)
Locales Comerciales (2)	477,711	404,726	463,973	461,619
Financiamientos	251,265	275,116	252,409	211,775
Otras operaciones (3)	3,039,723	852,902	996,089	942,603
Total	6,147,934	5,149,406	2,551,628	2,067,322

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

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

(3) Se reflejan principalmente los dividendos recibidos y los resultados obtenidos en licitaciones.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

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

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para 2023. Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar el trimestre, estimamos que los ingresos consolidados del grupo alcanzarán la suma de B/.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.

**II PARTE
INFORMES FINANCIEROS**

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

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

No aplica.

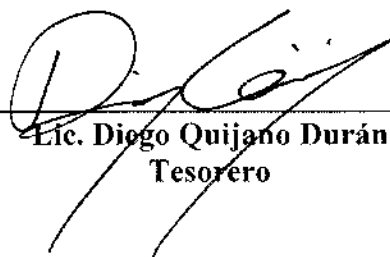
**IV PARTE
CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**

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

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

**V PARTE
DIVULGACIÓN**

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 5 de marzo de 2024.


Lic. Diogo 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

(Estados Financieros no auditados)

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

SAH DG

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

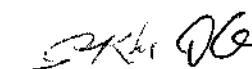
Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

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

Anexo

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

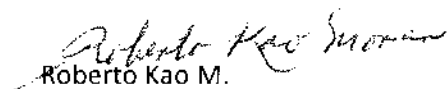


INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

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

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 31 de diciembre de 2023 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras.


Roberto Kao M.

C.P.A. 1550



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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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	28	8,715,178	5,036,372
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/. 1,576,945 (2022: B/. 2,042,984)	28	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)	28	13,219,886	11,796,602
Alquileres	28	370,046	537,336
Partes relacionadas	5,28	0	240,443
Varias	28	1,497,321	662,967
		<u>28,856,286</u>	<u>24,069,255</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	28	<u>(1,783,932)</u>	<u>(1,815,602)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>27,072,354</u>	<u>22,253,653</u>
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	5,786,139	5,786,139
Materiales, equipos y respuestos		2,927,645	5,202,254
Viveres y bebidas		247,213	274,073
Otros		328,163	276,959
Total de inventarios		<u>97,806,719</u>	<u>104,202,207</u>
Inversión en bonos y acciones	5,9,27	86,643,037	81,231,649
Propiedades de inversión, neto	10	147,031,434	153,213,961
Equipos en arrendamiento, neto	11	1,712,173	1,378,550
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	12,17	31,635,462	32,303,999
Activo por derecho de uso	14	4,070,395	4,769,706
Otros activos	15	6,606,142	5,098,528
Total de activos		<u><u>449,004,159</u></u>	<u><u>440,374,711</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

[Handwritten signature]

<u>Pasivo y Patrimonio</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		<u>5,196,639</u>	<u>6,036,309</u>
Total de cuentas por pagar	28	<u>8,925,867</u>	<u>11,820,454</u>
Gastos acumulados por pagar	28	3,466,579	3,357,002
Ingresos diferidos		335,085	149,174
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17,28	438,884	318,849
Depósitos de clientes	8,28	5,613,004	4,586,216
Pasivo por arrendamientos	19,28	6,477,778	6,166,021
Impuesto sobre la renta por pagar	22,28	10,585	115,440
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17,28	62,719,382	52,516,800
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		<u>306,660</u>	<u>388,892</u>
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>
Patrimonio			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,029,170 en 2023 y 5,043,475 en diciembre 2022		12,857,076	12,814,874
Acciones comunes tipo "B" sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas y en circulación 475,478 en 2023 y 2022		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	(4,931,115)	(4,482,138)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		620,193	687,193
Reserva de valor razonable		71,033,263	65,824,733
Utilidades no distribuidas		239,303,525	227,368,452
Impuesto complementario		<u>(1,508,295)</u>	<u>(1,503,608)</u>
Utilidades no distribuidas		331,547,505	314,882,364
Participación no controladora		0	30,164
Total de patrimonio atribuible a los propietarios		<u>331,547,505</u>	<u>314,912,528</u>
Compromisos y contingencias	25		
Total de los pasivos y patrimonios		<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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

	Nota	2023		2022	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	23,24	34,607,129	126,091,626	24,135,606	101,520,974
Ingresos por alquiler		1,108,874	4,449,667	1,138,104	4,323,462
Intereses sobre préstamos		609,380	2,490,552	596,393	2,404,111
Total de ingresos		36,325,383	133,031,845	25,870,103	108,248,547
Costo de las ventas	23	26,435,191	96,379,772	18,055,771	75,263,614
Costo de alquiler		492,784	1,940,922	418,276	1,642,000
Costos de actividades de financiamiento		312,744	1,169,964	276,780	1,118,402
Total de costos		27,240,719	99,490,658	18,750,827	78,024,016
Ganancia bruta en ventas		9,084,664	33,541,187	7,119,276	30,224,531
Otros ingresos operacionales		848,129	2,294,040	223,430	829,585
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,20,21	5,631,619	21,209,311	5,365,946	21,321,134
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	90,764	326,410	94,381	411,749
Resultados de las actividades de operación		4,210,390	14,299,506	1,882,379	9,321,233
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		472,881	1,480,587	228,752	938,576
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,16	(233,467)	(1,078,293)	(226,193)	(844,079)
Intereses pagados sobre bonos	17	(249,148)	(884,335)	(214,759)	(962,195)
Amortización de costos de emisión de bonos		(33,509)	(105,585)	(39,206)	(120,379)
Dividendos ganados	5	2,822,524	5,265,719	1,817,571	4,021,618
Total de costos financieros, neto		2,779,281	4,678,093	1,566,165	3,033,541
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		6,989,671	18,977,599	3,448,544	12,354,774
Impuesto sobre la renta estimado	22	841,737	3,061,309	745,647	2,339,776
Total de utilidades del periodo		6,147,934	15,916,290	2,702,897	10,014,998
Utilidad neta por acción	30	1.12	2.89	0.49	1.81

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

Atribuible a los propietarios del Grupo

Nota	Acciones comunes		Acciones comunes Tipo B	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas	Reserva de valor razonable	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total	Participación no controladora	Total de patrimonio
	Tipo A	Tipo B									
Saldo al 1 de enero de 2022	12,814,874	14,172,858	(3,406,015)	687,193	84,957,968	222,502,047	(1,492,835)	310,236,090	77,743	310,313,833	
Utilidades integrales del año:											
Utilidad neta	0	0	0	0	0	10,062,577	0	10,062,577	(47,579)	10,014,998	
Otro resultado integral 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 en 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 de 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	(4,482,136)	687,193	65,824,733	227,368,452	(1,503,608)	314,882,364	30,164	314,912,528	
Saldo al 1 de enero de 2023	12,814,874	14,172,858	(4,482,136)	687,193	65,824,733	227,368,452	(1,503,608)	314,882,364	30,164	314,912,528	
Utilidades integrales del año:											
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	15,916,290	0	15,916,290	0	15,916,290	
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	5,208,530	0	0	5,208,530	0	5,208,530	
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	5,208,530	15,916,290	0	21,124,820	0	21,124,820	
Distribuciones a los accionistas											
Dividendos declarados	0	0	0	0	0	(3,969,178)	0	(3,969,178)	0	(3,969,178)	
Compra de acciones en tesorería	0	0	(448,977)	0	0	0	0	(448,977)	0	(448,977)	
Compra de acciones en interés minoritario	42,202	0	0	(67,000)	0	(12,039)	0	(36,837)	(30,164)	(67,001)	
Venta de acciones en tesorería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(4,687)	(4,687)	0	(4,687)	
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	42,202	0	(448,977)	(67,000)	0	(3,981,217)	(4,687)	(4,459,679)	(30,164)	(4,489,843)	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	12,857,076	14,172,858	(4,931,115)	620,193	71,033,263	239,303,325	(1,508,295)	331,347,505	0	331,547,505	

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad		15,916,290	10,014,998
Ajustes por:			
Provisión para préstamos incobrables	28	326,410	411,749
Depreciación	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 de derecho de uso		554,345	535,170
Costos financieros, netos		482,041	867,698
Gasto de interés por arrendamiento		80,501	82,339
Gasto de impuesto sobre la renta	22	3,061,309	2,339,776
Dividendos ganados		(5,265,719)	(4,021,618)
Ganancia en venta de inmuebles, 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)
Cambios en:		19,671,373	15,233,518
Cuentas por cobrar		(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)	(24,847)
Cuentas por pagar		(3,428,407)	963,662
Gastos e impuestos acumulados por pagar		242,403	347,348
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 (usados) provistos por actividades de operación		<u>18,367,466</u>	<u>12,220,510</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Intereses recibidos		1,480,587	938,576
Dividendos recibidos		5,265,719	4,021,618
Cambio 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 y bonos redimidos		13,143	28,437
Pagos por adquisición de inversiones		(208,709)	(355,032)
Cambios en cuentas con partes relacionadas		240,443	(1,519)
Flujos netos usados en actividades de inversión		<u>1,717,628</u>	<u>(25,704,886)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Pagos de pasivos por arrendamientos	19	(1,189,811)	(1,111,139)
Abonos a obligaciones bancarias		(47,512,631)	(35,735,994)
Producto de las obligaciones bancarias		31,165,946	42,565,919
Producto de pasivos por arrendamientos	19	1,647,990	967,144
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo		16,400,000	8,093,750
Pagos de costos de emisión de bonos		(146,492)	(80,823)
Pagos de impuesto complementario		(4,687)	(10,773)
Bonos redimidos		(6,197,418)	(7,562,754)
Compra de interés minoritario		(67,001)	0
Compra de acciones en tesorería		(448,977)	(1,077,640)
Venta de acciones en tesorería		0	1,517
Dividendos pagados	29	(3,969,178)	(5,196,172)
Flujos netos provistos (usados) en actividades de financiamiento		<u>(10,322,259)</u>	<u>853,035</u>
[Disminución] aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		<u>9,762,835</u>	<u>(12,631,341)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		9,402,337	22,033,678
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>19,165,172</u>	<u>9,402,337</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de 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. A partir del 28 de marzo de 2023 Unión Nacional de Empresas, S. A. obtiene el 100% de su subsidiaria Franchise Development Corp., la cual era poseída en un 99.9%.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

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

(b) Base de presentación

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

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

(c) Bases de medición

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

(d) Moneda funcional y de presentación

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

(e) Uso de estimaciones y supuestos

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

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

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

A. Juicios

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

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

(f) *Medición de los valores razonables*

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nota 10 – Propiedades de inversión.

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de políticas contables significativas

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

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

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

(a) Bases de consolidación

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

Notas a los estados financieros consolidados

(b) *Instrumentos financieros*

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

(ii) Clasificación y medición posterior

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

iv. Compensación

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

(c) Capital en acciones y reserva

(i) Capital en acciones

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

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

(ii) Reserva de valor razonable

La reserva de valor razonable incluye:

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(d) *Depósitos recibidos de clientes*

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

(e) *Inmuebles, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

(ii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(f) *Propiedades de inversión*

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

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

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

(g) *Activo intangible*

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

(h) *Deterioro de los activos*

(i) *Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

Castigo

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

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Activos no financieros

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

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

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

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

(i) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos

Los ingresos de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con cada cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre la venta de bienes y prestación de servicios.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

[Handwritten signature] DG

Notas a los estados financieros consolidados

(j) *Inventarios*

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

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

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

(k) *Bonos por pagar*

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

(l) *Provisiones*

Se reconoce una provisión si, como resultado de un evento pasado, el Grupo adquiere una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada confiablemente, y es probable que se requiera de una salida de beneficios económicos para liquidar la obligación.

(m) *Dividendos declarados sobre el capital social*

Los dividendos sobre acciones de capital de Unesa son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.

(n) *Gastos por intereses de financiamiento*

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

(o) *Impuesto sobre la renta*

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

(p) Información de segmento

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

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

(q) Utilidad neta por acción

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

(r) Fondo de cesantía y prima de antigüedad

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(s) *Arrendamientos*

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

i. Como arrendatario

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

(t) Equipos en arrendamiento operacional – como arrendador

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

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

(u) Nuevas Normas NIIF e Interpretaciones no adoptadas

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Presentación de activos y pasivos

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

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

	<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	65,960,993
Terrenos	5,786,139	5,786,139
Materiales, equipo y respuestos	2,927,645	5,202,254
Inventario de viveres 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>
	<u>157,195,296</u>	<u>148,599,679</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
Ingresos diferidos	335,085	149,174
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
Total pasivos corrientes	<u>49,150,971</u>	<u>53,184,798</u>

OK

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	147,031,434	153,213,961
Equipos en arrendamiento, neto	1,712,173	1,378,550
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	31,635,462	32,303,999
Adelanto para compra de terreno		
Activos por derecho de uso	3,508,240	4,211,061
Otros activos	<u>5,116,450</u>	<u>3,869,635</u>
Total activos no corrientes	<u>291,808,863</u>	<u>291,775,032</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	<u>5,079,630</u>	<u>5,094,172</u>
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>		
Banco General, 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>

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

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>433,526</u>	<u>103,042</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.

(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 por B/.27,261,271 (Diciembre 2022: B/.26,520,121)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(7) Costos de construcción en proceso

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

<u>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	0
Cibeles	3,208,588	1,820,434
Otros proyectos	2,205,389	1,931,551
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 Boívar	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 al 31 de diciembre de 2023 fueron por B/.3,412,572 (diciembre 2022: B/.2,492,945). Los inventarios al estar en construcción ya cuentan con los depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Unidades de viviendas terminadas

El inventario de viviendas terminadas se detalla por proyecto, a continuación:
Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.5,613,004 (diciembre 2022: B/.4,586,216). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

	<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	0	216,735
Verdemar	0	27,914
Altos de Santa Rita 2	0	161,441
	<u>34,280,358</u>	<u>27,706,583</u>

(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 Financial Group, Inc.	2,673,840	0	0	334,564	2,339,276
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	349,503	0	0	(37,691)	387,194
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,000,049	208,708	(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>208,708</u>	<u>(28,619)</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

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

(10) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	<u>2023</u>				<u>2022</u>			
	<u>Terrenos</u>	Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel	Galeras, locales comerciales y viviendas	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel	Galeras, locales comerciales y viviendas	<u>Total</u>
Al inicio del año	113,705,594	10,919,872	42,328,443	166,953,909	79,254,001	0	41,572,630	120,826,631
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>107,204,825</u>	<u>10,919,872</u>	<u>43,687,105</u>	<u>161,811,802</u>	<u>113,705,594</u>	<u>10,919,872</u>	<u>42,328,443</u>	<u>166,953,909</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>107,204,825</u>	<u>5,145,906</u>	<u>34,680,703</u>	<u>147,031,434</u>	<u>113,705,594</u>	<u>5,432,571</u>	<u>34,075,796</u>	<u>163,213,961</u>

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Al 31 de diciembre 2023 y diciembre 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.

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>
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad considerando la tasa de crecimiento esperada de los cánones de arrendamiento y la tasa de ocupación. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento de mercado ajustadas por riesgo.	<ul style="list-style-type: none">• Tasa de ocupación 2023 en 79.2% (2022: 84.5%)• Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2023 de 9.29% (2022: 8.36%)	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none">• La tasa de ocupación fuera mayor (menor);• Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

Handwritten signature/initials: DKE DG

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

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Equipos en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

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

(12) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>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	(514,000)	(8,208,614)	(110,220)	(1,966,633)	(288,529)	(11,087,996)
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	0	(1,057)	(4,870)	0	(4,784)	(10,711)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>8,739,819</u>	<u>38,148,151</u>	<u>31,387,176</u>	<u>11,988,994</u>	<u>8,646,758</u>	<u>98,910,898</u>
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	0	(3,183,500)	(79,928)	(1,922,907)	(332,297)	(5,518,632)
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	0	0	0	(8,901)	(3,008)	(11,909)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>0</u>	<u>20,202,960</u>	<u>29,372,616</u>	<u>10,591,805</u>	<u>7,108,055</u>	<u>67,275,436</u>

Valor neto en libros

OKK DG

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 (Diciembre 2022: B/.3,483,425), fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,549,925 (Diciembre 2022: B/.1,980,502) a costos de construcción en proceso y B/.1,452,256 (Diciembre 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. No se registró amortización durante el periodo 2023 (Diciembre 2022: B/.25,000). Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

(14) Activos por derecho de uso

	<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>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuestos pagados por adelantado	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	<u>2,918,520</u>	<u>2,738,043</u>
	<u>6,606,142</u>	<u>5,098,528</u>

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

(16) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	2023			2022		
	Vencimiento	2023	Total	Vencimiento	2022	Total
	<u>de un año</u>	de más de un <u>año</u>		<u>de un año</u>	de más de un <u>año</u>	
Préstamos comerciales						
Banco Nacional	946,712	6,781,118	7,727,830	4,177,660	4,496,884	8,674,544
Global Bank	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16,454,971</u>	<u>16,454,971</u>
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
Metrobank	500,000	0	500,000	0	0	0
Banesco	0	0	0	2,600,000	0	2,600,000
Banistmo	2,700,000	0	2,700,000	4,000,000	0	4,000,000
Banco General, S. A.	7,300,000	0	7,300,000	4,480,000	0	4,480,000
BAC International Bank, Inc	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>
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 para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento de equipo para arrendamiento y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pagos de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimientos en el año 2028 y 2033 (2022: 2023 hasta 2028) e intereses anuales que fluctúan entre el 5% hasta 5.25%+FECI (2022: 5% hasta 7.51%+FECI).

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

Notas a los estados financieros consolidados

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% (diciembre 2022: 1.75 hasta 5.5%).

(17) Bonos por pagar

El Grupo mantiene obligaciones por los bonos emitidos mediante ofertas públicas y privadas en los años 2012, 2011, 2010 y 2006. Estas se describen de la siguiente manera:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	33,453,714	31,602,231
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	0	277,777
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	18,836,792	9,725,808
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta dos años.	Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u>	<u>10,428,876</u>	<u>10,910,984</u>
		<u>87,000,000</u>	<u>62,719,382</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>

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

Handwritten signature and initials

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

Notas a los estados financieros consolidados

a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000). El valor nominal de esta emisión representaba 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa.

- (b) Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su 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 pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas en a cada día de pago de intereses durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de intereses.
- (c) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (d) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes

Notas a los estados financieros consolidados

dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no cubierto por los demás bienes dados en fideicomiso consistentes en dinero.

- (f) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.

Emisión 2011

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:
1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
 2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
 3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.

Emisión 2010

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

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada fecha de pago de interés. En caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido

Notas a los estados financieros consolidados

exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa variable se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de interés. La fecha de oferta, el plazo, la tasa de interés, el vencimiento, y el monto de cada serie de Bonos Rotativos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de emisión respectiva.

- (b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A. Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/.12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. Los Bonos devengarán una tasa variable de interés anual equivalente a la suma resultante de la Tasa "LIBOR" para períodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual.
- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(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.

(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
Otros	<u>47,637</u>	<u>83,682</u>
	<u>3,729,228</u>	<u>5,784,145</u>

(19) Pasivos por arrendamientos

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

	<u>Pasivo por</u> <u>Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones</u> <u>Leasing</u>	<u>2023</u>	<u>Pasivo por</u> <u>Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones</u> <u>Leasing</u>	<u>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
Ajuste al canon	(146,422)	0	(146,422)	0	0	0
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(80,686)</u>	<u>0</u>	<u>(80,686)</u>
Saldo al final del período	<u>4,472,952</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: 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 (nota 12):

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

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Equipo pesado	2,352,991	1,827,828
Equipo rodante	772,340	373,700
Equipos menores	<u>0</u>	<u>0</u>
	3,125,331	2,201,528
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	<u>974,165</u>	<u>832,668</u>
	<u>18,486,450</u>	<u>18,449,352</u>

Para el periodo terminado 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/.10,557,310 (2022: B/.10,389,422) a costos de construcción y B/.7,929,140 (2022: B/.8,059,930) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante 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 (diciembre 2022: B/.1,500,219), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,918,520 (diciembre 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

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2023, las acciones en tesorería representan 157,736 acciones (diciembre 2022: 143,431 acciones) por un valor de B/.4,931,115 (diciembre 2022: B/.4,482,138).

(21) Gastos de ventas, generales y administrativos

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gastos de personal (nota 20)	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	961,647	1,013,558
	<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

Notas a los estados financieros consolidados

ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) determine como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%), o método de Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR).

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de 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. En el período terminado el 31 de diciembre de 2022, Caribbean Franchise Development Corp y Constructora San Lorenzo, S. A. determinaron el impuesto causado y estimado con el método CAIR.

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

La subsidiaria Equipo Coamco, S. A., solicitó a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2023 según el método tradicional y fue aceptada según resolución No.201-7269 de 25 de julio de 2023. 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.

Notas a los estados financieros consolidados

En caso de no ser aceptada la solicitud, la sociedad podrá acogerse al procedimiento administrativo en materia fiscal e interponer los recursos legales que corresponda y no será hasta agotados estos recursos que la sociedad tendría que pagar el impuesto sobre la renta conforme al cálculo de CAIR.

Precios de transferencia

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

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

Otros impuestos

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

(23) Información por segmentos

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2023

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(En miles de Balboas)

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ventas de bienes y servicios	100,636	81,469	15,369	14,511	5,849	5,376	0	0	0	0	4,237	166	126,092	101,521
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	4,450	4,323	0	0	0	0	4,450	4,321
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	4,450	4,323	2,491	2,404	4,237	166	133,032	108,241
Costo de las ventas	78,257	61,723	12,861	11,691	1,679	1,719	0	0	0	0	3,583	131	86,380	75,261
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	1,941	1,642	0	0	0	0	1,941	1,641
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	1,170	1,118	0	0	1,170	1,111
Total costos	78,257	61,723	12,861	11,691	1,679	1,719	1,941	1,642	1,170	1,118	3,583	131	99,491	78,021
Ganancia bruta en ventas	22,379	19,746	2,508	2,820	4,170	3,657	2,509	2,681	1,321	1,286	655	34	33,541	30,221
Otros ingresos (egresos) operacionales	1,403	597	469	(53)	94	1	63	6	272	286	(7)	(7)	2,294	891
Gastos de vías, generales y admivos.	10,330	9,809	1,711	1,795	3,903	4,653	470	459	571	656	138	128	17,124	17,531
Distribución de gastos corporativos	3,387	3,226	324	309	203	193	240	228	259	247	0	0	4,412	4,201
	13,716	13,035	2,035	2,103	4,106	4,876	710	687	830	903	138	128	21,536	21,731
Utilidad en operaciones	10,056	7,309	942	663	159	(1,218)	1,662	2,000	763	659	509	(101)	14,300	9,321
Costos de financiamiento, neto.	560	340	171	99	0	0	310	194	284	228	146	78	1,481	991
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	(593)	(639)	(79)	(105)	(1,129)	(896)	(163)	(167)	0	0	0	0	(1,963)	(1,806)
Intereses pagados en financiamientos	(106)	(120)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(120)	(120)
Amortización de costos de emisión de bonos	0	0	0	0	0	0	0	0	2	207	5,264	3,814	5,266	4,021
Dividendos ganados	(138)	(420)	92	(5)	(1,129)	(896)	148	27	296	435	5,409	3,892	4,678	3,021
Total de otros costos financieros, neto	9,927	6,869	1,034	658	(970)	(2,114)	2,009	2,026	1,059	1,105	5,918	3,791	18,978	12,351
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,409	1,958	230	76	66	42	201	149	68	75	87	0	3,061	2,341
Impuesto sobre la renta, estimado	7,516	4,891	805	562	(1,036)	(2,156)	1,808	1,878	991	1,030	5,831	3,791	15,916	10,011
Utilidad (pérdida) neta	244,864	247,470	20,272	19,765	22,394	22,630	42,224	40,851	26,385	24,717	92,665	85,842	449,004	440,371
Total activos	31,025	85,265	6,050	5,731	22,604	24,244	2,426	3,360	1,572	1,568	1,780	1,304	117,487	125,461

SAH 20

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

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

(26) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

(27) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

(28) Gestión de riesgos financieros

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

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

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

	<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>

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>525,908</u>	<u>200,740</u>
	<u>26,988,918</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.

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	1,815,602	1,859,992
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	326,410	411,749
Castigos	(361,705)	(456,139)
Ajustes	<u>3,625</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>1,783,932</u>	<u>1,815,602</u>

Handwritten signature and initials

Notas a los estados financieros consolidados

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

(iii) Riesgo de liquidez

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

Administración del riesgo de liquidez

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

(iv) Riesgo de mercado

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(29) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

Periodo terminado el 31 de diciembre:	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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
Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023

Salvador	Evaluación	Subtotal	Unión Nacional de Empresas, S.A.		Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias		Inmobiliaria Suazsa, S.A.		Subsidiarias Operativas		Construcción Corona, S.A.		Inversiones Suazsa, S.A.		Vocación Panamá Tour, S.A.		Desarrollo Inmobiliario Corona, S.A.		Agencias Suazsa, S.A.		Caribbean Supply Management, S.A. y Subsidiarias		Otras Restaurantes Franchise S.A.		Empresas Comercio S.A.		Caribbean Franchise Development Corp	
			18,165,172	1,017,359	5,344,594	60,806	63,157	389,208	0	0	0	0	83,250	217,184	50,811	191,235	74,452	1,066,527	853,358	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exclusivo y equivalente de efectivo	27,261,271	27,261,271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Expositivo a plazo fijo	6,715,178	6,715,178	7,446,343	0	7,288	422,436	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cuentas por cobrar	5,053,855	5,053,855	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Proveedores	13,219,896	13,219,896	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prestamos relacionados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Compañías afiliadas	370,046	370,046	26,636,161	35,698,253	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Alquileres	1,461,321	1,461,321	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Varios	28,856,268	28,856,268	141,655,262	47,658,642	47,658,642	2,300,388	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864
Menos: reserva para cuentas incobrables	1,783,932	1,783,932	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de cuentas por cobrar, neto	27,077,354	27,077,354	145,872,050	32,404,462	47,658,642	2,300,388	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864	28,708,864
Inventarios	34,280,368	34,280,368	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Costos de construcción en proceso	54,202,200	54,202,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Terranos	5,786,139	5,786,139	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Equipo de construcción, piezas, repuestos, y m.m. de	2,927,645	2,927,645	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Viveros, mobiliario y suministros	247,213	247,213	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Check	328,163	328,163	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de inventarios	97,806,719	97,806,719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Inversiones en Bonos y acciones neto	89,543,037	89,543,037	92,024,900	80,962	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prorrateos de inversión, neto	147,031,434	147,031,434	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Equipo en arrendamiento, neto	1,712,173	1,712,173	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Inmuebles, mobiliario y equipo a costo	59,764,579	59,764,579	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Menos depreciación acumulada	87,148,117	87,148,117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	31,636,462	31,636,462	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Activo por derecho de uso	4,070,095	4,070,095	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros activos	6,606,142	6,606,142	244,888	3,302,885	195,574	80,323	68,142	351,453	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	324,319	
Total de activos	448,004,156	448,004,156	513,716,192	52,472,586	269,070,352	3,370,650	357,590	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277	26,705,277

Handwritten signature or initials

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

Al 31 de diciembre de 2013

	Compañía	Eliminaciones	Subsidio	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. Subsidiaria	Inmobiliaria Sucre, S.A.	Subsidiarias Operativas	Constructora Cuero, S.A.	Inversiones Sucre, S.A.	Vacación Panama Tours S.A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S.A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S.A.	Aguilera Sucre, S.A.	Caribbean Supply Management, S.A. y Subsidiarias	Della Restaurant Franchise S.A.	Equipos Cuero S.A.	Caribbean Franchise Development Corp
Balances																	
Préstamos por pagar y valores comerciales recibidos	29,162,830	0	0	0	29,162,830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recechos por pagar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar	3,729,228	0	3,729,228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provisiones	113,670,694	0	113,670,694	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	5,196,639	0	5,196,639	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	6,935,867	(113,670,994)	122,596,861	9,959,972	27,510,750	4,207,426	181,750	876,189	238,087	1,226,216	244,401	26,114,924	1,627,690	310,814	746,474	9,771,650	17,540,602
Total de cuentas por pagar	3,466,579	(113,670,994)	122,596,861	9,959,972	27,510,750	4,207,426	181,750	876,189	238,087	1,226,216	244,401	26,114,924	1,627,690	310,814	746,474	9,771,650	17,540,602
Cuentas acumuladas por pagar	3,466,579	0	3,466,579	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos diferidos	335,945	0	335,945	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos por pagar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	438,884	0	438,884	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depositos de clientes	5,613,004	0	5,613,004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por PFR	2,896,116	0	2,896,116	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivo diferido	4,319,822	0	4,319,822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto sobre renta por pagar	10,156	0	10,156	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar	63,026,042	0	63,026,042	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total del pasivo	117,456,554	(116,769,271)	236,686,281	9,959,972	128,550,838	5,524,501	181,750	1,142,599	347,619	25,807,210	292,746	26,253,754	1,627,690	331,774	753,001	11,644,668	22,107,120
Patrimonio																	
Capital en acciones	27,020,034	(5,163,768)	32,183,792	26,849,803	911,818	10,100	161,656	0	0	0	1,200,000	0	0	0	10,000	0	2,183,069
Utilidades retenidas	(4,870,124)	0	(4,870,124)	(4,870,115)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades retenidas canceladas	620,103	0	620,103	(34,383)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Derechos en venta de acciones	0	0	0	(9,825)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garantías no resueltas sobre inversiones	71,033,203	0	71,033,203	71,000,147	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (netas acumuladas)	230,303,625	(1,440,023)	240,744,448	50,746,248	166,571,863	33,640,819	362,103	(1,54,862)	57,508	(1,304,037)	(1,304,037)	241,933	257	(1,57,772)	(254,203)	(2,114,431)	(1,899,177)
Impuesto corriente	(1,506,286)	0	(1,506,286)	(1,069,895)	0	(153,476)	0	(1,262)	(16,473)	0	0	(759)	0	0	0	(83,008)	(163,189)
Total del patrimonio atribuible a los propietarios	331,547,505	(6,546,469)	324,999,036	143,467,608	160,395,513	33,497,303	1,134,059	(1,35,844)	1,026,007	0	(104,037)	247,163	257	(1,02,772)	(44,209)	(2,197,440)	120,703
Total de pasivos y patrimonio	448,004,159	(124,746,192)	573,257,967	153,417,490	290,010,352	38,021,804	1,315,809	946,755	3,102,617	0	166,711	25,500,917	1,628,232	236,202	498,798	9,446,638	22,227,823

Handwritten signature

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (deficit acumulado)
 por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Unión Nacional de Empresas, S.A. Subsidiarias	Sociedad Unificada	Monoblocos Subsidiarias	Constructora	Inversiones	Vacaciones	Desarrollo	Financiera	Alquileres	Caribbean	Swire	Escuela	Caribbean
	S.A.	S.A.	S.A.	S.A.	S.A.	S.A.	S.A.	S.A.	S.A.	S.A.	Management, S.A.	Franchise	Comercio	Franchise
Condiciones	126,091,626	6,867,873	132,959,505	1,601,068	1,238,220	1,488	521,188	79,510	356,731	49,572	5,896,394	11,103	16,848,515	
Ventas de bienes y servicios	4,498,897	4,498,897	8,997,794	1,601,068	1,238,220	2,487,572	521,188	79,510	356,731	49,572	5,896,394	11,103	16,848,515	
Ingresos por alquiler	4,498,897	4,498,897	8,997,794	1,601,068	1,238,220	2,487,572	521,188	79,510	356,731	49,572	5,896,394	11,103	16,848,515	
Ingresos sobre préstamos	133,031,926	6,867,873	139,899,799	1,601,068	1,238,220	2,487,572	521,188	79,510	356,731	49,572	5,896,394	11,103	16,848,515	
Total ingresos	137,530,853	11,366,766	148,897,619	3,202,136	2,476,440	4,975,144	1,042,376	158,520	713,462	99,142	11,792,788	22,206	33,697,030	
Costos de las ventas	96,379,772	6,866,951	103,246,723	76,887,446	1,239,221	0	30,044	0	289,801	202,651	3,802,401	0	12,977,441	
Costos de alquiler	1,940,972	1,940,972	3,881,944	641,585	0	1,299,337	0	0	289,801	202,651	3,802,401	0	12,977,441	
Costos por actividades de financiamiento	1,169,864	1,169,864	2,339,728	463,948	0	1,169,864	0	0	289,801	202,651	3,802,401	0	12,977,441	
Total costos	99,490,608	8,977,787	108,468,395	812,384	1,239,221	1,169,864	30,044	0	579,602	492,302	7,907,603	0	25,957,882	
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	37,540,245	2,388,979	40,929,224	2,394,752	1,237,219	3,805,280	1,012,332	158,520	133,660	50,840	3,985,385	22,206	7,739,148	
Otros ingresos (egresos) de operaciones:	0	(1,905,548)	1,805,548	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ingreso ganancias afiladas	2,294,040	0	2,294,040	14,280	0	2,028	22,751	65	48,853	(11,251)	(3,281)	17,013	478,273	
Otros ingresos (egresos) operacionales	2,294,040	0	2,294,040	14,280	0	2,028	22,751	65	48,853	(11,251)	(3,281)	17,013	478,273	
Total de otros ingresos	21,538,724	(1,905,548)	19,633,176	14,294,280	0	2,030	45,002	0	357,706	0	1,623	0	3,211,539	
Costos generales y administrativos	1,805,697	1,805,697	3,611,394	3,611,394	0	0	0	0	0	0	0	0	7,222,788	
Egresos operacionales afilados	1,805,697	1,805,697	3,611,394	3,611,394	0	0	0	0	0	0	0	0	7,222,788	
Utilidad de operaciones	14,230,606	23,828	14,254,434	11,322,657	0	2,030	45,002	0	357,706	0	1,623	0	3,211,539	
Costos financieros, neto	1,480,697	1,480,697	2,961,394	2,961,394	0	0	0	0	0	0	0	0	5,945,576	
Ingresos generados sobre depósitos a plazo fijo	(1,078,899)	(1,078,899)	(2,157,798)	(2,157,798)	0	0	0	0	0	0	0	0	(4,315,597)	
Ingresos pagados sobre depósitos bancarios	(884,329)	(884,329)	(1,768,658)	(1,768,658)	0	0	0	0	0	0	0	0	(3,537,186)	
Amortización de costo de emisión de bonos	(105,865)	(105,865)	(211,730)	(211,730)	0	0	0	0	0	0	0	0	(423,460)	
Diferencias ganancias	5,285,719	(4,818,071)	467,648	(4,818,071)	0	0	0	0	0	0	0	0	(9,486,243)	
Total de costos financieros, neto	4,678,053	(4,818,071)	(139,018)	(4,818,071)	0	0	0	0	0	0	0	0	(9,486,243)	
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	18,977,559	14,784,143	33,761,702	8,484,586	0	2,030	45,002	0	357,706	0	1,623	0	3,211,539	
Impuesto sobre la renta estimado	3,061,306	0	3,061,306	3,061,306	0	0	0	0	0	0	0	0	6,122,612	
Utilidad (pérdida) neta	15,916,253	14,784,143	30,700,396	5,423,280	0	2,030	45,002	0	357,706	0	1,623	0	2,588,927	
Utilidades no distribuidas (deficit acum.) al inicio del	271,305,413	1,454,851	272,760,264	155,077,573	0	1,173,381	(23,881)	(1,305,540)	39,884	0	(19,538)	0	(2,896,966)	
Dividendos distribuidos	(3,368,718)	(4,918,071)	(8,286,789)	(8,286,789)	0	(1,286,351)	0	(30,000)	0	0	0	0	(253,000)	
Utilidad no distribuida (deficit acum.) al final del	267,936,695	1,449,880	269,386,575	146,790,784	0	77,030	(1,329,441)	(1,335,540)	39,884	0	(19,538)	0	(3,150,000)	

[Handwritten signature]



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

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

1. **Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
2. **Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
3. **Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.
4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 31 de diciembre de 2023 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD5,014.16.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto Inicial	Saldo Insoluto	Vencimiento
S	1,500,000.00	181,818.05	22-sep-24
T	1,000,000.00	212,121.22	22-jun-25
U	500,000.00	109,375.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	437,500.00	31-mar-26
W	550,000.00	274,999.97	30-sep-27
X	500,000.00	250,000.00	30-sep-27
Y	500,000.00	250,000.00	30-sep-27
Z	722,000.00	428,687.50	30-jun-28
AA	1,300,000.00	771,875.00	30-Jun-28
AB	500,000.00	375,000.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	1,125,000.00	30-Sep-29
AD	3,000,000.00	2,812,500.00	31-Mar-31
AE	2,000,000.00	2,000,000.00	30-Sep-32
AF	1,200,000.00	1,200,000.00	01-Jun-32
	16,172,000.00	10,428,876.74	

Handwritten signature/initials

6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de diciembre de 2023 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos ⁽¹⁾	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	5,014.16	0%	A la vista	5,014.16
Derecho de Hipoteca sobre Fincas No. 8219, 30200485 y 30418781	Fincas - Solo Terrenos	15,368,535.00	100%	Vencimiento de la obligación	12,000,000.00
		15,373,549.16	100%		12,005,014.16

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

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

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

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

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

	A la Vista	Total
Activos		
Depósitos en banco	5,014.16	5,014.16
Total de activos	<u>5,014.16</u>	<u>5,014.16</u>

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

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

Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Handwritten signature and initials

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

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

Cobertura requerida de acuerdo con el Prospecto

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

Cobertura Requerida en el Prospecto

Bonos emitidos y en circulación B/. 10,428,876.74

Cobertura requerida 125%

Monto requerido en garantía B/. 13,036,095.93

Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio*

Valor de avalúo de los Activos 15,373,549.16


Bonos emitidos y en circulación 10,428,876.74 147%

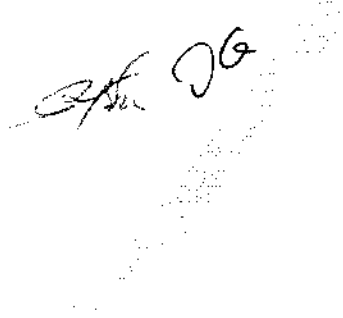
*Este tipo de cálculo no es aplicable a esta emisión, sólo se presenta el cálculo para cumplimiento de la Circular emitida por la SMV.

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 11 de enero de 2024.

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


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada



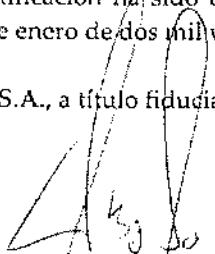
CERTIFICACIÓN
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
US\$20,000,000.00


MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 31 de diciembre de 2023:

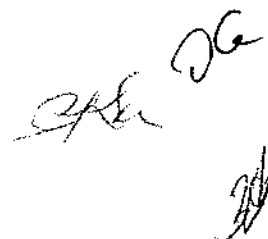
1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a diecisiete millones ochocientos treinta y seis mil setecientos noventa y un dólares con 25/100 (US\$17,836,791.25) de las Series G, H, I, J, K, L, N, O, P, Q.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
 - A. Primera hipoteca y anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veinticuatro millones setecientos sesenta y cuatro mil dólares con 00/100 (US\$ 24,764,000.00).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 139%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 136% en septiembre de 2023, 133% en junio de 2023 y 142% en marzo de 2023.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veintitrés (23) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.


Néstor Broce
Firma Autorizada


Roger Kinkead
Firma Autorizada



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

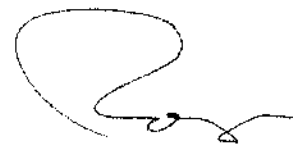
MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 31 de diciembre de 2023:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a treinta y tres millones cuatrocientos cincuenta y tres mil setecientos catorce dólares con 34/100 (US\$ 33,453,714.34) de las Series D, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P.
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
 - A. Primera Hipoteca y Anticresis sobre los bienes inmuebles cedidos a favor del Fideicomiso, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá, con un valor de mercado de cuarenta y tres millones ochocientos sesenta y ocho mil dos dólares con 01/100 (US\$43,868,002.01).
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001- 000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de cuarenta y tres millones ochocientos sesenta y ocho mil dos dólares con 01/100 (US\$43,868,002.01).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 131% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 128% en septiembre de 2023, 126% en junio de 2023 y 142% en marzo de 2023.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veintitrés (23) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.


Néstor Broce
Firma Autorizada


Roger Kinhead
Firma Autorizada

