

Corporación United 28, S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024



Donal

Corporación United 28, S. A.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - III
ANEXO	IV

ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 20





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

Edificio BDO
Urb. Los Angeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de
Corporación United 28, S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Corporación United 28, S. A., ("la Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas a los estados financieros, que comprenden información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía, al 31 de diciembre de 2024, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Base de la opinión

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

Otro asunto

Los estados financieros de Corporación United 28, S. A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, no han sido auditados y se presentan con fines comparativos.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 6 de los estados financieros, en la que se indica que Corporación United 28, S. A. es miembro de un grupo de compañías afiliadas y mantiene transacciones y relaciones significativas con miembros del grupo. El 100% de sus ingresos procede de transacciones con partes vinculadas y, debido a estas relaciones, es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos que los que resultarían de transacciones entre partes totalmente no vinculadas.

|

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.



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

Edificio BDO
Urb. Los Angeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

A la Junta Directiva y Accionistas de
Corporación United 28, S. A.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

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

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto son libres de error material, debido a sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

II

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.



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

Edificio BDO
Urb. Los Angeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

A la Junta Directiva y Accionistas de
Corporación United 28, S. A.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

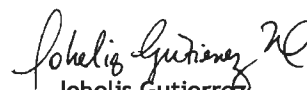
Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identificamos durante la auditoría.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

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

BDO

16 de mayo de 2025
Panamá, República de Panamá.


Johelis Gutierrez
Socia de Auditoría
C.P.A. 0299-2003

III

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.





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

Edificio BDO
Urb. Los Angeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

ANEXO

A la Junta Directiva y Accionistas de
Corporación United 28, S. A.

DECLARACIÓN DE EQUIPO DE TRABAJO

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, la cual regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, indicamos los nombres del socio y del equipo de trabajo responsable de la dirección, ejecución y supervisión del presente compromiso:

Equipo de trabajo del compromiso

Socio
Gerente
Encargada

Johelis Gutierrez
Ernesto Londoño
Kristell Flores

IV

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Corporación United 28, S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	Notas	2024	No auditado 2023
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo	5	63,892	61,619
Otras cuentas por cobrar		10,655	17,677
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	234,537	212,538
Adelanto a proveedores		273,627	227,821
Impuesto sobre la renta anticipado		17,061	-
Total de activos corrientes		599,772	519,655
Activos no corrientes:			
Propiedad de inversión	7	18,636,966	17,221,190
Total de activos no corrientes		18,636,966	17,221,190
Total de activos		19,236,738	17,740,845
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Financiamientos recibidos	8	2,118,569	1,426,891
Cuentas por pagar - Proveedores		114,384	50,078
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	6	729,152	870,652
Ingresos diferidos	6	120,000	120,000
Gastos acumulados por pagar		54,862	13,911
Total de pasivos corrientes		3,136,967	2,481,532
Pasivos no corrientes:			
Financiamientos recibidos	8	7,037,645	7,217,115
Impuesto sobre la renta diferido	11	1,394,199	1,219,987
Total de pasivos no corrientes		8,431,844	8,437,102
Total de pasivos		11,568,811	10,918,634
Patrimonio:			
Acciones de capital	9	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		7,659,601	6,812,211
Impuesto complementario		(1,674)	-
Total de patrimonio		7,667,927	6,822,211
Total de pasivos y patrimonio		19,236,738	17,740,845

Las notas en las páginas 5 a 20 son parte integral de estos estados financieros.



Corporación United 28, S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en balboas)

			No auditado
	Notas	2024	2023
Ingresos:			
Alquiler de local	7	1,440,000	1,440,000
Otros ingresos		<u>2,099</u>	<u>216</u>
		1,442,099	1,440,216
Otros ingresos y gastos operativos:			
Cambio en valor razonable		696,848	-
Gastos generales y administrativos	/, 10	<u>(430,705)</u>	<u>(415,697)</u>
Ganancia en operaciones		1,708,242	1,024,519
Otros egresos - Gastos financieros	8	<u>(675,878)</u>	<u>(660,096)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		1,032,364	364,423
Impuesto sobre la renta	11	<u>(184,974)</u>	<u>(13,911)</u>
Ganancia neta		<u>847,390</u>	<u>350,512</u>

Las notas en las páginas 5 a 20 son parte integral de estos estados financieros.



Corporación United 28, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en balboas)

	Notas	Acciones de capital	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022 (no auditado)	9	10,000	6,461,699	-	6,471,699
Ganancia neta		-	350,512	-	350,512
Saldo al 31 de diciembre de 2023 (no auditado)		10,000	6,812,211	-	6,822,211
Ganancia neta		-	847,390	-	847,390
Pago de impuesto complementario		-	-	(1,674)	(1,674)
Saldo al 31 de diciembre de 2024		<u>10,000</u>	<u>7,659,601</u>	<u>(1,674)</u>	<u>7,667,927</u>

Las notas en las páginas 5 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

Corporación United 28, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en balboas)

	Notas	2024	No Auditado 2023
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Ganancia neta		847,390	350,512
Ajustes por:			
Cambio en valor razonable de propiedad de inversión	7	(696,848)	-
Gastos financieros	8	675,878	660,096
Impuesto sobre la renta	11	10,762	13,911
		<u>837,182</u>	<u>1,024,519</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar		7,022	(7,022)
Aumento en cuentas por pagar partes relacionadas		(21,999)	(212,536)
Disminución (aumento) adelanto a proveedores		(45,806)	(212,695)
Aumento en cuentas por pagar - proveedores		64,305	459,207
Incremento en gastos acumulados por pagar		54,862	-
Incremento en impuesto sobre la renta diferido pasivo		174,212	-
Efectivo generado por actividades de operaciones		<u>232,596</u>	<u>26,954</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(41,733)	-
Pago de gastos financieros		<u>(675,878)</u>	<u>(660,096)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>352,167</u>	<u>391,377</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Adquisición-mejoras propiedad de inversión	7	<u>(718,928)</u>	<u>(617,890)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(718,928)</u>	<u>(617,890)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Productos de financiamientos recibidos		928,770	673,107
Pagos por financiamientos recibidos		(416,562)	-
Pagos realizados a partes relacionadas		(141,500)	(421,951)
Pago impuesto complementario		<u>(1,674)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>369,034</u>	<u>251,156</u>
Aumento neto del efectivo		2,273	24,643
Efectivo al inicio del año		<u>61,619</u>	<u>36,976</u>
Efectivo al final del año	5	<u><u>63,892</u></u>	<u><u>61,619</u></u>

Las notas en las páginas 5 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en balboas)

1. Organización y operaciones

Corporación United 28, S. A., (la Compañía) es una sociedad anónima legalmente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.14,767 del 2 de agosto de 2016.

La Compañía se dedica al alquiler del edificio establecido como “United School of Panama”. El edificio está ubicado en la Provincia de Panamá, distrito de Panamá, corregimiento de Juan Díaz, calle Avenida principal, urbanización Costa Sur.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 14 de mayo de 2025.

2. Base de preparación

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con Normas de Contabilidad NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía. Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros y sus efectos se revelan en la Nota 4.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados bajo, la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

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



Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en balboas)

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Interpretaciones y enmiendas adoptadas a partir del 1 de enero de 2024:

Las siguientes modificaciones son efectivas para el período que comienza el 1 de enero de 2024:

Estas enmiendas a diversas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son obligatoriamente efectivas para los períodos de presentación que comienzan a partir del 1 de enero de 2024. Consulte las notas correspondientes para más detalles sobre cómo las enmiendas que afectaron a la Compañía.

- Acuerdos de financiación de proveedores (Modificaciones de la NIC 7 y la NIIF 7);
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (Modificaciones de la NIIF 16),
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones de la NIC 1); y
- Pasivos no corrientes con Covenants (modificaciones de la NIC 1). Financiamiento con proveedores. Las enmiendas también proporcionan orientación sobre las características de los acuerdos de financiamiento con proveedores.

Acuerdos de financiación de proveedores (modificaciones de la NIC 7 y la NIIF 7);

El 25 de mayo de 2023, el IASB emitió los Acuerdos de financiación de proveedores, que modificaban la NIC 7, estado de flujos de efectivo y NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar.

Las modificaciones exigen que las entidades faciliten determinada información específica (cualitativa y (cualitativa y cuantitativa) relacionada con los acuerdos de financiación de proveedores. Las modificaciones también proporcionan orientación sobre las características de los acuerdos de financiación de proveedores.

Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (Modificaciones a la NIIF 16);

Antes de las Modificaciones, la NIIF 16 no contenía requisitos de valoración específicos para los pasivos por arrendamiento que pudieran contener pagos variables por arrendamiento derivados de una operación de venta y posterior arrendamiento. Pasivos por arrendamiento que puedan contener pagos variables por arrendamiento que surjan en una operación de venta con arrendamiento posterior. En los requisitos de valoración posterior de los pasivos por arrendamiento a una operación de venta con arrendamiento posterior las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine los «pagos por arrendamiento» o los «pagos por arrendamiento revisados pagos por arrendamiento» de forma que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún importe de la ganancia o pérdida relacionado con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario.



Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Cifras en balboas)

Estas modificaciones no tuvieron ningún efecto en los estados financieros de la Compañía.

Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y pasivos no corrientes con pactos (Modificaciones de la NIC 1).

El IASB emitió modificaciones a la NIC 1 en enero de 2020, Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y, posteriormente, en octubre de 2022, Clasificación de pasivos no corrientes con Covenants No corriente y, posteriormente, en octubre de 2022, Pasivos no corrientes con Covenants.

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

- El derecho de una entidad a aplazar la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después del ejercicio sobre el que se informa debe tener fundamento y existir al final de dicho ejercicio.
- Si el derecho de una entidad a aplazar la cancelación de un pasivo está sujeto a covenants, tales covenants afectan a la existencia de ese derecho al final del ejercicio sobre el que se informa, sólo si la entidad está requerida a cumplir con el covenant sobre o antes de la fecha de cierre del período de reporte.
- La clasificación de un pasivo como corriente o no corriente no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a aplazar la liquidación.
- En el caso de un pasivo que pueda liquidarse, a elección de la contraparte, mediante la transferencia de instrumentos de patrimonio propio de la entidad, tales condiciones de liquidación no afectan a la clasificación del pasivo como corriente o no corriente sólo si la opción se clasifica como un instrumento de patrimonio.

Estas modificaciones no afectan a la valoración de ninguna partida de los estados financieros de la Compañía.

1.1 Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no vigentes

Existen un número de normas, enmiendas a las normas, e interpretaciones que han sido emitidas por el IASB (siglas en inglés) que son efectivas en los períodos contables futuros y que la Compañía ha decidido no adoptar anticipadamente.

Las siguientes enmiendas son efectivas para el período que comienza el 1 de enero de 2025:

- Falta de intercambiabilidad (Modificación de la NIC 21 Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera tipos de cambio);

Las siguientes modificaciones son efectivas para el período que comienza el 1 de enero de 2026:

- Modificaciones a la clasificación y valoración de los instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 Instrumentos financieros y a la NIIF).



Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Cifras en balboas)

Las siguientes normas y modificaciones son efectivas para el período anual que comienza el 1 de enero de 2027:

- NIIF 18 Presentación y cierre de los estados financieros.
- NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Información a revelar

La Compañía está evaluando actualmente el efecto de estas nuevas normas contables y modificaciones.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Costo amortizado

Estos activos surgen principalmente de la provisión de cuentas por cobrar - Partes relacionadas cuyo objetivo es mantener estos activos para cobrar los flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses. Se reconocen inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión, y posteriormente se contabilizan al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por deterioro.

Los activos financieros de la Compañía medidos al costo amortizado incluyen efectivo y cuentas por cobrar - Compañías relacionadas.

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como efectivo todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Cuentas por cobrar - Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos o determinables y que no se cotizan en un mercado activo.



Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en balboas)

Deterioro - Activos financieros

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a la Compañía, en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor entrará en quiebra.

Propiedad de inversión

La propiedad que se mantiene para la obtención de renta o para la apreciación de valor o para ambos fines y que no son ocupados por la Compañía se clasifican como propiedad de inversión.

La propiedad de inversión es medida inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, que no mejoran al activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizadas a gastos de operaciones en la medida en que incurrir.

Posterior a su reconocimiento inicial, la propiedad de inversión se mide bajo el modelo de valor razonable, con base en los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad 40.

La pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

El valor razonable de las propiedades de inversión reflejará las condiciones de mercado al final del período sobre el que se informa.

Deterioro - Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado a la fecha de reporte para determinar si existen indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados.

Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en balboas)

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor que hubiese sido determinado, neto de depreciación o amortización sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Pasivo financiero

La Compañía clasifica su pasivo financiero dependiendo del propósito para el cual fue adquirido.

Cuentas por pagar - Proveedores

Cuentas por pagar - proveedores son obligaciones por pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de suplidores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos circulantes si el vencimiento del pago es dentro de un año o menos, de lo contrario, son presentadas como pasivos no circulantes. Las cuentas por pagar proveedores se reconocen al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de, las mismas.

Financiamiento recibido

Los financiamientos son reconocidos al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, neto de los costos de transacción incluidos. Posteriormente, los financiamientos son registrados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado de resultado durante el período del financiamiento, utilizando el método de interés efectivo.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado, si es probable que una salida de los recursos que incorporan beneficios económicos será requerida para cancelar la obligación y una estimación confiable se pueden realizar del monto de la obligación.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones de capital de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El impuesto sobre la renta es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable del año, utilizando la tasa efectiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en balboas)

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto a pagar y/o a cobrar en los años futuros, que resulta de las diferencias temporarias entre los saldos en libros de cada activo y pasivo para reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas que se espera aplicar en las diferencias temporarias cuando sea reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del estado financiero. Esta diferencia temporaria se espera reversar en períodos futuros. Si se determina que el impuesto diferido no se podrá utilizar en años futuros, este sería disminuido total o parcialmente.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler se reconocen mensualmente por el método de línea recta, con base en el canon de arrendamiento establecido en los contratos de alquiler, utilizando el método de devengado.

4. Estimaciones contables y juicios

Los estimados y juicios son continuamente evaluados con base en la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se discuten a continuación:

Deterioro de cuentas por cobrar

Pérdidas por deterioro sobre cuentas por cobrar - la Compañía aplica el enfoque simplificado para medir las pérdidas crediticias esperadas, que utiliza una provisión de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas cobrar se agrupan en función de los días vencidos y tipo de cliente.

5. Efectivo

Los saldos en efectivo se presentaban así:

	2024	No auditado 2023
En bancos - cuenta ahorro	8,363	12,471
En bancos - cuenta corriente	55,529	49,148
	<u>63,892</u>	<u>61,619</u>

Al 31 de diciembre, las cuentas corrientes generan intereses a una tasa de 1%.

Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en balboas)

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar de transacciones entre partes relacionadas se originan por operaciones recibidos en el curso normal de las actividades de la Compañía. Los saldos por cobrar son de corto plazo se han recibido cobros durante el período 2025. De acuerdo con el contrato de arrendamiento United School of Panamá consigno en calidad de depósito B/.120,000 que corresponden a una mensualidad.

Las cuentas pagar relacionadas mantienen fecha de vencimiento entre 2 a 5 años renovables bajo mutuo acuerdo de ambas partes Los saldos de cuenta por cobrar y no generan intereses.

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas se detallan así:

	2024	No auditado 2023
Cuentas por cobrar:		
United School of Panama, S. A. - Alquiler	35,000	40,000
United School of Panama, S. A. - Préstamo	199,537	172,538
	<u>234,537</u>	<u>212,538</u>
Cuentas por pagar:		
VBS Services Inc.	85,262	100,262
Orenda Foundation	395,000	530,000
Pablo Fuster	59,390	113,890
Future Generations	189,500	126,500
	<u>729,152</u>	<u>870,652</u>
Ingresos diferidos		
United School of Panama, S. A. (Depósito de Garantía)	<u>120,000</u>	<u>120,000</u>
Transacciones:		
Ingresos:		
United School of Panama	<u>1,440,000</u>	<u>1,440,000</u>
Gastos:		
VBS Services Inc	102,000	93,500
Future Generations	102,000	93,500
	<u>204,000</u>	<u>187,000</u>

Los ingresos por B/.1,440,000 corresponden al alquiler del edificio denominado "United School of Panama".

Los gastos corresponden a B/.204,000 corresponden a asesorías financieras y presupuestarias.

Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Cifras en balboas)

7. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se conforma por terreno y edificio para uso institucional (educativo), según se detalla a continuación:

2024			
	Terreno	Edificio	Valor razonable
Saldo inicial	8,277,800	8,943,390	17,221,190
Mejoras a la propiedad	-	718,928	718,928
Variación por cambio en el valor razonable	-	696,848	696,848
Saldo final	8,277,800	10,359,166	18,636,966
			Valor razonable
	Terreno	Edificio	
Saldo inicial	8,277,800	8,325,500	16,603,300
Mejoras a la propiedad	-	617,890	617,890
Variación por cambio en el valor razonable	-	-	-
Saldo final	8,277,800	8,943,390	17,221,190

Al 31 de diciembre, la Compañía tiene registrado impuesto sobre la renta diferido por B/.1,548,670 (2023: B/.1,219,987) producto del valor razonable de la propiedad de inversión.

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por perito externo independiente con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de la propiedad de inversión objeto de la valoración.

El valor razonable de la propiedad de inversión ubicado en Panamá, Costa Sur-Don Bosco, calle Boulevard Principal, según el informe de avalúo fechado 2 de octubre realizado por Avance, S. A., bajo el enfoque de costos conforme con las Normas Internacionales de Valuación (IVS 2017), fue determinado comparando datos observables de precios de mercado activo similar en que se podrían vender las propiedades.

La medición de valor razonable para las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable de nivel 3, sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valorización utilizada.

Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Cifras en balboas)

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 3 al 31 de diciembre de 2024:

Técnica de valoración y dato de entrada utilizados	Datos de entrada no observable significativo	Sensibilidad de la medición del valor razonable al dato de entrada no observable significativo
Metodología de precios de mercado comparables que reflejan transacciones similares recientes.	Precio por metro cuadrado	Una variación en el precio de venta por metro cuadrado resultaría en una diferencia de + o - en el valor de mercado.

La Administración de la Compañía considera que cambiar cualquier dato de entrada no observable mencionado en la tabla anterior, para reflejar otros supuestos alternativos razonablemente posibles, no resultaría en un cambio significativo en la estimación del valor razonable.

La Compañía mantiene contrato de alquiler por la propiedad de inversión con United School of Panamá. El ingreso por alquiler fue de B/.1,440,000 (2023: B/.1,440,000)

8. Financiamientos recibidos

El préstamo bancario por pagar se presenta a continuación:

	2024	No auditado 2023
Mercantil Banco, S. A.		
Préstamo comercial hasta por la suma de B/.8,200,000, con vencimiento en enero de 2027 con tasa de interés del 7.25% en 2023 (2022: 7%), para financiamiento de capital de trabajo, garantizada con fianza solidaria de la compañía relacionada y de sus accionistas.	7,598,502	7,643,985
Línea de crédito rotativa hasta por la suma de B/.1,875,000 con tasa de interés de 7.25% con vencimiento a diciembre de 2024.	1,557,712	1,000,021
	9,156,214	8,644,006
Porción corriente	(2,118,569)	(1,426,891)
Porción no corriente	7,037,645	7,217,115

Al 31 de diciembre, la Compañía ha registrado gastos financieros B/.675,878 (2023: B/.660,096)

Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Cifras en balboas)

Covenants o condiciones establecidas en contrato de línea de crédito.

En el contrato de préstamo se ha establecido ciertas condiciones que la Compañía debe cumplir; entre las principales condiciones se revelan las siguientes:

- Cualquier cambio substancial en la composición accionaria de la Compañía deberá ser previamente comunicado al Banco.
- Mantener en la cuenta corriente de Corporación United 28, S. A., por lo menos el monto correspondiente a 2 letras del préstamo.
- No pagar dividendos a los accionistas, ni cualquier otro tipo de retiro de parte de accionistas sin previa autorización del Banco.

9. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital de la Compañía se presenta a continuación:

	2024	No auditado 2023
Autorizadas 100 acciones comunes, con valor nominal B/.100, pagadas emitidas y en circulación.	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

10. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	2024	No auditado 2023
Honorarios profesionales (Nota 6)	261,749	223,742
Mantenimiento y reparación	79,813	132,877
Gastos bancarios	24,459	12,887
Impuestos	51,054	38,390
Seguros	-	3,220
Útiles de oficina	1,464	3,833
Alquiler	3,780	748
Otros	8,386	-
	<u>430,705</u>	<u>415,697</u>



Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Cifras en balboas)

11. Impuestos

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones juradas de renta de la Compañía por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2024, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y a la Prestación de Servicios (ITBMS). De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

Mediante la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, que reforma el Código Fiscal, se estableció que las personas jurídicas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre el monto que resulte mayor entre:

- La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, o
- La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

La Compañía están obligadas a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo con el método tradicional, como CAIR.

Al 31 de diciembre, la Compañía determino sus impuestos sobre la renta mediante método tradicional de la siguiente manera:

		No auditado
Impuesto sobre la renta - Método Tradicional	2024	2023
Ganancia financiera	1,032,364	364,423
Menos:		
Valor razonable propiedad de inversión. neto de impuesto diferido	(696,848)	-
Depreciación fiscal propiedad de inversión	(257,665)	(252,916)
Ingresos no gravables	(140)	(216)
Arrastre de pérdidas	(43,048)	(55,645)
Más:		
Gastos no deducibles	8,384	-
Ganancia neta gravable	43,047	55,646
Impuesto sobre la renta - 25%	10,762	13,911

Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Cifras en balboas)

Impuesto sobre la renta diferido

	2024	No auditado 2023
Cambio en valor razonable propiedad de inversión	696,848	-
Diferencia temporal	696,848	-
Impuesto sobre la renta diferido -25%	174,212	-
Impuesto sobre la renta corriente	10,762	13,911
Impuesto sobre la renta diferido	174,212	-
	184,974	13,911
Impuesto sobre la renta diferido, pasivo		
Saldo al inicio del año	1,219,987	1,219,987
Incremento ISR diferido	174,212	-
Saldo final del año	1,394,199	1,219,987

12. Instrumentos financieros - Administración de riesgos

En virtud de sus operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

En forma común como todos los demás negocios, la Compañía está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros.

No ha habido cambios sustantivos en la exposición de la Compañía a los riesgos de instrumentos financieros, sus objetivos, políticas y procesos para administrar dichos riesgos o los métodos utilizados para medirlos desde los períodos previos, a menos que se señale lo contrario en esta nota.



Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Cifras en balboas)

Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía, de los cuales surge el riesgo por instrumentos financieros, son los siguientes:

- Efectivo
- Cuentas por cobrar - Compañías relacionadas
- Cuentas por pagar - Proveedores y de otro tipo
- Cuentas por pagar - Compañías relacionadas

Algunos de los instrumentos financieros identificados por la Compañía son de corta duración, razón por la cual se presentan a su valor registrado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía, a la vez de conservar la responsabilidad final de éstos. La Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración de la Compañía. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía.

A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía, no cumpla completamente y a tiempo con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

La Compañía está expuesta principalmente al riesgo de crédito que surge de:

- Cuentas por cobrar - generada por el alquiler del local y préstamo a United School of Panama.



Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en balboas)

Concentración del riesgo de crédito

La compañía da seguimiento a la concentración de riesgo de crédito por sector económico y ubicación geográfica. La concentración geográfica en cuentas por cobrar está basada en la ubicación del deudor que es Panamá.

- Cuenta corriente en bancos - Para mitigar este riesgo, la Compañía mantiene cuentas en bancos reconocidos a nivel local, con calificación de riesgo de grado de inversión BBB+ según calificadoras reconocidas en el mercado.

Riesgo de liquidez

Es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Las políticas de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar en la medida de lo posible que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	2024			
	Importe	Total	Hasta un año	Más de un año
Financiamientos recibidos	9,156,214	9,156,214	2,118,569	7,037,645
Cuentas por pagar - Proveedores	114,384	114,384	114,384	-
Cuentas por pagar - Relacionadas	729,152	729,152	729,152	-
No auditado				
2023				
	Importe	Total	Hasta un año	Más de un año
Financiamientos recibidos	8,644,006	8,644,006	1,426,891	7,217,115
Cuentas por pagar - Proveedores	50,078	50,078	50,078	-
Cuentas por pagar - Relacionadas	870,652	870,652	870,652	-

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo al ocasionarse pérdidas por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a los riesgos de crédito y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, y del cumplimiento con normas y estándares corporativos generalmente aceptados.

Para administrar este riesgo, la Administración de la Compañía mantiene dentro de sus políticas y procedimientos los siguientes controles: segregación de funciones, controles internos y administrativos.

Corporación United 28, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Cifras en balboas)

Administración de capital

La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto.

La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento, a través de financiamiento por parte de su Casa Matriz y compañías relacionadas cuando es requerido por sus operaciones.

13. Valor razonable

Para propósitos de divulgación, las Normas Internacionales de Información Financiera especifican una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles, con base en las variables utilizadas en las técnicas de valorización para medir el valor razonable. Estos tres niveles son los siguientes:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos a la fecha de medición.
- Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: Variables para el activo y pasivo que no están basados en la información observable de mercado.

A continuación, se presenta una comparación, del valor neto en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros de la Compañía, excepto aquellos en los que el valor neto en libros es aproximadamente similar al valor razonable como son efectivo, cuentas por pagar y financiamientos recibidos.

	2023		2023	
	Valor neto en libros	Valor razonable	Valor neto en libros	Valor razonable
Préstamo por cobrar a parte relacionada	199,538	198,944	172,537	172,489
Préstamo por pagar a partes relacionada	729,152	726,941	870,652	867,558

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Johelis Gutierrez

+507 279-9700

johelis.gutierrez@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

www.bdo.com.pa

