

## INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

**Trimestre Terminado el 30 de septiembre de 2025**

**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).

**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](http://www.unesa.com)

### I PARTE

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

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

A 30 de septiembre de 2025 la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 2.11 (Activos Corrientes/ Pasivos Corrientes), inferior al 2.38 que teníamos al 30 de junio de 2025. 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/.36,002,396, reflejando una leve disminución de B/. -269,808 (-0.74%) al compararlo con el cierre del trimestre anterior.

Los valores de las unidades terminadas y construcciones en proceso al 30 de septiembre de 2025 era de B/.85,024,047, comparado con el del 30 de junio de 2025 que ascendía a B/.84,032,044, lo cual representó un aumento de B/.995,621 (1.18%). Este aumento se debe a el ritmo de entregas durante este trimestre.

Al 30 de septiembre de 2025 las por cobrar sumaban B/.5,509,402, reflejando un aumento de B/.2,347,774 (74.26%) en comparación con el trimestre anterior. Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total de los Pasivos Corrientes al 30 de septiembre de 2025 era de B/.68,471,988, lo cual representó un aumento de B/.10,514,809(15.93%) en comparación con el 30 de junio de 2025. Este aumento obedece a una mayor utilización de financiamientos a corto plazo y al crecimiento de otras cuentas por pagar, en línea con el dinamismo de las operaciones y el avance de los proyectos en ejecución.

Al 30 de septiembre de 2025 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.28,721,712, representando un aumento B/.8,025,000 (38.77%%) comparado al 30 de junio de 2025, reflejando el uso estratégico de instrumentos financieros para respaldar el desarrollo de las actividades de la empresa.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 30 de septiembre de 2025 ascendió a la suma de B/.6,998,777, reflejando un aumento de B/.269,324 (4.00%) comparado con el saldo al 30 de junio de 2025. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactadas, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

### B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 30 de septiembre de 2025 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.378,850,954, reflejando un aumento de B/.12,213,007 (3.33%) comparado con lo reportado al 30 de junio de 2025. Esta variación responde principalmente al efecto del aumento en el valor razonable de las inversiones, lo cual refleja la

capacidad de la empresa para generar valor a sus accionistas, manteniendo al mismo tiempo un nivel patrimonial robusto que respalda las operaciones y proyectos en curso.

Las utilidades retenidas durante el tercer trimestre de 2025 reflejaron un leve aumento de B/.934,327, resultado del balance entre la utilidad neta generada y los dividendos distribuidos, manteniendo la solidez financiera necesaria para respaldar el desarrollo de las actividades de la compañía.

Al 30 de septiembre de 2025, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.168,488,038, representado un leve aumento de B/-.499,765(-0.29%), comparado al 30 de junio de 2025. Este aumento se da principalmente por terrenos que, como parte del giro normal de la empresa, fueron reclasificados a inventarios para el desarrollo y venta de viviendas, asegurando la continuidad de la actividad operativa y el aprovechamiento de oportunidades de mercado, incluso en un entorno sectorial retador.

La razón deuda/patrimonio fue 34% un aumento de 1.19 puntos porcentuales en comparación con la que registramos el trimestre anterior, que fue 33%. Este nivel se mantiene dentro de parámetros conservadores y respalda la estrategia financiera prudente de UNESA, que prioriza la liquidez y la fortaleza para responder a las condiciones del mercado.

### 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: **4,991,693**  
En Tesorería: **190,691**

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

Autorizadas: **3,000,000.**  
Emitidas: **480,000.**  
En Circulación: **443,861**  
En Tesorería: **36,139**

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

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

### C. RESULTADO DE OPERACIONES

#### RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Al cierre del tercer trimestre de 2025 los resultados de nuestras unidades de negocio han mostrado resiliencia frente a los desafíos que presionan la capacidad de generar ingresos del Grupo. Entre los retos más relevantes continúan los altos niveles de desempleo e informalidad que enfrenta el país y las altas tasas de interés hipotecario y la incertidumbre generada por la nueva Ley de Interés Preferencial, cuyo alcance y aplicación han afectado el dinamismo del mercado inmobiliario. Estos factores han reducido la capacidad de consumo de nuestros clientes y han impactado el ritmo de colocación de nuevas viviendas, condicionando el desempeño del sector.

Los ingresos totales para el tercer trimestre de 2025 sumaron B/.25,293,725 lo cual representó un aumento de B/.10,484,393 (70.79%) al compararlos con los del trimestre anterior, y una disminución de B/-.9,166,506 (-26.60%) al comprarlo con el mismo periodo del año anterior.

Asimismo, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.2,400,614, reflejando un aumento de B/.2,635,494 (-1122.06%) en comparación al trimestre anterior y una disminución del -56.42% al compararlos con el tercer trimestre de 2024. La unidad de Otras operaciones fue la que reportó mayor utilidad, seguida por Locales Comerciales y Restaurantes.

Durante el tercer trimestre de 2025, las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen de 9.49%, una disminución de 11.1 puntos porcentuales en comparación con el trimestre anterior que tuvo margen de -1.59% y una disminución de 6.5 puntos porcentuales en comparación con el tercer trimestre de 2024, que tuvo un margen de 15.98%. 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 precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

### **VIVIENDA:**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al tercer trimestre de 2025 ascendieron a B/.16,794,236, reflejando un aumento de B/.9,463,167 (129.08%) al compararlas con las del trimestre anterior y una disminución del -35.81% al compararlos con el tercer trimestre de 2024. Esta disminución se alinea con la incertidumbre en torno a la nueva Ley de Interés Preferencial, la falta de pago estatal de los subsidios comprometidos y el endurecimiento de las condiciones crediticias. Estos factores han llevado a un freno en las demanda de compra por parte de los consumidores y a una reducción en la colocación de inventario por parte de los promotores

Internamente, los bancos han aumentado los porcentajes de abono y exigido mayor estabilidad laboral dada la incertidumbre económica. A su vez, el sector bancario privado ha reducido su participación en el segmento de interés preferencial debido al doble efecto de una tasa de referencia baja (del régimen de interés preferencial vigente hasta el 31 de diciembre de 2025) respecto al costo de fondeo y del impago de los certificados fiscales correspondientes al programa de interés preferenciales. A su vez, la banca estatal, también ha reducido su inversión en el segmento. Por una parte, esto último se debe a que los bancos estatales suplieron la demanda insatisfecha de crédito hipotecario tras el vacío dejado por la salida de la banca privada del segmento preferencial y social. Esto implica una absorción importante de este segmento en los últimos años, y por consiguiente un incremento en la concentración del riesgo crediticio que en retrospectiva ha sido excesivo. Por otra parte, los bancos estatales se han visto motivados a reducir el monto invertido en este segmento dada la estrechez fiscal que atraviesa en la actualidad el Estado. Esta situación, tanto de los bancos públicos como privados, no solo está afectando a clientes prospectos, sino a clientes que ya contaban con carta de términos bancarios pre-aprobadas, y que son sometidos a reaprobaciones con condiciones más estrictas, generando retiros de clientes cuyas viviendas ya estaban en construcción o fase de entrega. La venta de viviendas representó el 66.39% del total de los ingresos de UNESA, correspondientes al tercer trimestre de 2025.

Al cierre de este trimestre la actividad de venta de viviendas reflejó una pérdida neta de B/-.750,457, reflejando una disminución en la pérdida de B/-.2,653,476 comparado con el trimestre anterior y una disminución del -120.81% al compararlos con el tercer trimestre de 2024. En el trimestre, la actividad tuvo un margen negativo de -4.47% mientras que durante el trimestre anterior fue de -25.96%. El margen de la unidad de vivienda ha venido reduciéndose los últimos años debido a la presión sobre los precios causada por la alta oferta de inventario inmobiliario y las altas tasas de interés hipotecario. Durante los



últimos trimestres se ha visto una estabilización en los precios de los fletes y del petróleo, lo que ayudado a controlar los costos de materiales de construcción.

El 24 de abril de 2025 se promulgó una nueva ley de intereses preferenciales (Ley 468 de 2025) que se esperaba eliminaría la situación de incertidumbre que atraviesa el sector. La misma atendía las principales preocupaciones de los actores involucrados: 1) al sector bancario, eliminando la tasa de referencia, lo que incentiva a los bancos a regresar al segmento al poder colocar tasas acorde al riesgo crediticio y acorde a su costo de fondeo; 2) a los promotores, dando claridad a largo plazo del programa de intereses preferenciales para poder programar sus planes de inversión y definición de producto; 3) al Estado, permitiendo una reducción del subsidio global que representa esta ley frente a las versiones anteriores. Sin embargo, el artículo 12 de dicha ley generó un alto nivel de alarma entre el sector bancario al interpretarse que este exigía que los bancos estuviesen obligados a mantener el crédito hipotecario con el comprador aun si estuviese en una situación de morosidad e impago. Esto ocasionó que de un día para otro se detuvieran prácticamente todos los préstamos de interés preferencial, incluyendo aquellos que estaban próximos a ser inscritos para hacer una entrega de vivienda.

El 17 de junio de 2025 se promulgó la ley 472 que suspendió la entrada en vigencia de la ley 468 de 2025, y a efectos prácticos restituyó la vigencia del régimen de intereses preferencial preexistente. Gracias a esto se pudo reactivar las entregas de viviendas bajo interés preferencial dando un respiro al sector. A su vez, ello dio tiempo para modificar la ley 468 mientras se operaba con relativa normalidad con el régimen anterior. No obstante, el sector bancario público y privado se mantuvo operando con cierta reserva, tanto por los efectos ya comentados (baja tasa de referencia frente al costo de fondeo e impago de certificados fiscales antiguos) y a la espera de ver el resultado final de las modificaciones que pudiera tener la nueva ley 468 de intereses preferenciales. Cabe destacar, que entre el 24 de abril y el 17 de junio de 2025, el número de transacciones hipotecarias residencial de mercado primario cayó un 52% frente al mismo periodo del año anterior. Dicha caída fue pronunciándose conforme se fue frenando todo el engranaje de aprobaciones, entregas y desembolsos hipotecarios, hasta representar un descabro del 74% de las transacciones en la primera quincena de junio.

El 9 de septiembre de 2025, se promulgó la ley 481 que modificó la ley 468. Esta norma eliminó el referido artículo 12 de la ley 468, permitiendo al sector crediticio recuperar la confianza para invertir recursos en este segmento de mercado. A su vez, se introdujeron ciertas modificaciones, como la definición de “intermediarios financieros”, para asegurar que la interpretación de la ley permitía a otros actores como sociedades de ahorro y préstamo, financieras, o fondos, pudiesen invertir capitales en este segmento. A la fecha de este informe, sin embargo, el sector bancario en general ha establecido un calendario de transición para agotar las transacciones en trámite aprobadas bajo el régimen antiguo y prepararse para la entrada en vigencia de la nueva ley el 1 de enero de 2026. Esto implica una incertidumbre importante sobre la capacidad de entrega de unidades que se tendrá en el último trimestre. Ejemplo, ciertas entidades bancarias han determinado que las unidades de proyectos que no logran tener permisos de ocupación antes del 15 de noviembre quedarían automáticamente pospuestos para ser reaprobados bajo el nuevo régimen preferencial.

Esta situación es solo coyuntural e implica una posposición de la venta al 2026. También implica mayores gastos y costos financieros para promotores (al posponer la entrada de ingresos), y mantiene la incertidumbre de la capacidad de financiamiento que tienen los clientes preaprobados bajo el régimen antiguo.

Por último, cabe destacar que se mantiene la incertidumbre sobre el apetito que tendrá el sector bancario, particularmente el privado, de participar en el segmento de interés preferencial. Al no despejarse la inquietud de estos actores sobre el periodo estimado de espera para que el Estado finalmente reconozca los certificados fiscales por la participación en el programa.

### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de la unidad de restaurantes correspondientes al tercer trimestre de 2025, ascendieron a la suma de B/.4,421,682, reflejando un aumento de B/.33,090 (0.75%) al compararlos con los del trimestre anterior y un aumento del 13.44% al compararlos con el tercer trimestre de 2024. Los ingresos de los restaurantes representaron el 17% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de restaurantes tuvo una ganancia neta de B/.334,601 un aumento de B/.83,337 (33.17%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/.251,264. Al compararla con el tercer trimestre de 2024, la ganancia neta representó un aumento de 76.05%. Durante este periodo, la apertura de la nueva sucursal en el área de Brisas ha resultado con éxito, consolidándose como un importante motor de crecimiento. Al cierre del tercer trimestre de 2025, esta sucursal aportó 13% de los ingresos acumulados del segmento de restaurantes, contribuyendo positivamente al desempeño general de la unidad.

### **HOTELES:**

Nuestros hoteles cerraron el tercer trimestre de 2025 con ingresos de B/.1,336,284 lo cual representó un aumento de B/.85,405 (6.83%) al compararlos con los del trimestre anterior y una disminución del -20.70% en comparación al tercer trimestre de 2024. Los ingresos de los hoteles representaron el 5.28% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/-.822,975, representando de un aumento sobre la del trimestre anterior de B/-.280,291 (51.65%) y un aumento de 374.93% al compararla con la del tercer trimestre de 2024. 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. Las perspectivas a mediano plazo siguen siendo alentadoras, con un repunte esperado en la demanda turística y la ocupación hotelera durante la temporada alta. El sector está optimizando costos y diversificando sus fuentes de ingresos, lo que, sumado al crecimiento del turismo en Panamá y la oportunidad para los inversionistas que buscan posicionarse en un sector potencial de recuperación y expansión a largo plazo.

La sociedad Hoteles del Caribe S.A., subsidiaria al 100% de Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A., la cual a su vez es subsidiaria al 100% de Unión Nacional de Empresas, S.A., ha celebrado un contrato con la empresa GHL Hoteles para la administración del Radisson Hotel Panamá Canal, la cual será asumida a partir del 29 de mayo de 2025.

### **FINANCIERA:**

Los ingresos por intereses y comisiones, correspondientes al tercer trimestre de 2025 fueron de B/.773,546, reflejando una leve disminución de B/-.537(-0.07%) comparados con los del trimestre anterior

y un aumento del 20.19% al compararlos con el tercer trimestre de 2024. Los ingresos por financiamientos representaron el 5.23% de los ingresos totales de UNESA.

El monto total de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/.31,817,516. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones que se realizan. Al finalizar el tercer trimestre de 2025, el 78.19% de la cartera neta correspondía a préstamos personales, y el 21.81% 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 situación que están pasando, al 30 de septiembre de 2025 teníamos 223 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/.4,162,760, equivalente al 12.59% 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. En cuanto a la morosidad al cierre del tercer trimestre se registró mora por 3.96% del total de la cartera. 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/.317,671, lo cual representó una leve disminución de B/-.274 (-0.09%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior y un aumento del 23.99% en comparación al tercer trimestre de 2024.

#### **LOCALES COMERCIALES:**

Los ingresos de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galeras de la zona franca que opera bajo la marca Panexport, correspondientes al tercer trimestre de 2025 sumaron B/.1,054,183, lo cual significó una disminución de B/-.11,695 (-1.10%) en comparación con el trimestre anterior y una disminución del -2.65% al compararlos con el tercer trimestre de 2024. Al cierre del trimestre, los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 4.17% del total de los ingresos de UNESA.

El área total de locales y galeras disponibles para alquilar al 30 de septiembre de 2025 era de 14,866 metros cuadrados, y el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 82%, y en el caso de las galeras de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 69%.

Durante el tercer trimestre de 2025 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/.440,644, lo cual representó una disminución de B/-.27,872 (-5.95%) al compararla con la del trimestre anterior y una disminución de -7.75% en comparación con el tercer trimestre de 2024.

#### **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. Hemos participado en dos proyectos que consisten en la construcción,

rehabilitación y ampliación del centro educativo Llano Nopo; y en el diseño, construcción y equipamiento del nuevo centro de salud de Llano Nopo.

Los ingresos de nuestra unidad de otras operaciones correspondientes al tercer trimestre de 2025, se refieren a pagos recibidos de licitaciones por B/. 914,963, los cuales contribuyeron positivamente al resultado neto del segmento.

La actividad de otras operaciones tuvo una ganancia neta de B/.2,881,129, un aumento del (145.60%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/.1,173,098. Al compararla con el tercer trimestre de 2024, la utilidad neta representó un aumento de 150.19%.

#### INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	sep-2025	jun-2025	mar-2025	dic-2024
Ventas de Viviendas (1)	16,794,236	7,331,069	15,684,398	23,638,839
Ventas de Restaurantes	4,421,682	4,388,592	3,721,290	4,433,690
Servicios de Hoteles	1,336,284	1,250,879	1,706,012	1,497,958
Alquiler de Locales Comerciales (2)	1,054,183	1,065,878	1,077,971	1,064,879
Intereses en Financiamientos	773,546	774,083	713,540	673,899
Otras operaciones (3)	914,963	-	42	359,650
<b>Total</b>	<b>14,810,501</b>	<b>14,810,501</b>	<b>22,903,253</b>	<b>31,668,915</b>

#### UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	sep-2025	jun-2025	mar-2025	dic-2024
Viviendas (1)	(750,457)	(1,903,019)	(33,972)	1,531,121
Restaurantes	334,602	251,265	172,562	477,351
Hoteles	(822,975)	(542,685)	(58,392)	(341,854)
Locales Comerciales (2)	440,644	468,515	487,058	538,014
Financiamientos	317,671	317,945	278,834	255,456
Otras operaciones (3)	2,881,129	1,173,098	1,171,258	3,688,951
<b>Total</b>	<b>2,400,614</b>	<b>(234,880)</b>	<b>2,017,347</b>	<b>6,149,039</b>

(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) En ingresos se refleja principalmente los ingresos operativos de la actividad de licitaciones de construcción. En la utilidad trimestral aparece el resultado de los dividendos recibidos.

#### ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Durante el tercer trimestre de 2025, Panamá mantuvo una trayectoria de recuperación económica, aunque con signos de desaceleración moderada en algunos sectores clave. El crecimiento sigue impulsado por el turismo, logística y ciertos subsectores de servicios, mientras que el sector agropecuario y la manufactura continúan rezagados.



### Desempeño macroeconómico al 3T 2025

- **Crecimiento del PIB acumulado (ene-sept 2025):** Se estima en **3.3%**, con una desaceleración frente al mismo período de 2024 (5.1%).
- **Proyección PIB anual 2025:** ajustada a **3.4%-3.6%**, en línea con la moderación de la demanda interna y menor dinamismo de inversión pública.
- **Inflación interanual a septiembre 2025:** 2.5%, impulsada por precios de alimentos y energía, aunque bajo control dentro de márgenes históricos.
- **Tipo de cambio:** Estable, dada la dolarización, pero con cierta presión por apreciación del dólar a nivel global.

### Mercado laboral

- **Tasa de desempleo al 3T 2025:** 9.3%, con una mejora respecto al 10.3% del 2T. La creación de empleos en hotelería, transporte, comercio y logística ha sostenido esta recuperación.
- **Tasa de informalidad:** se mantiene elevada en todo al **46%**, reflejando la fragilidad estructural del mercado laboral.
- La recuperación del empleo formal sigue siendo desigual entre regiones y sectores, con estancamiento en actividades primarias y manufactura.

### Sector financiero

- **Crédito bancario:** Crecimiento moderado de **2.5% interanual**, con un mayor dinamismo en consumo y comercio, pero bajo en construcción e hipotecas.
- **Morosidad:** Ligero aumento en cartera de consumo y pymes, aunque se mantiene en niveles manejables.
- **Tasa de interés:** Estables, pero en niveles relativamente altos, influenciadas por las tasas de referencia externas.

Los bancos han adoptado una postura conservadora frente al entorno global incierto y a las restricciones fiscales locales, lo cual ha limitado la expansión del crédito.

### Sector inmobiliario:

Al cierre del tercer trimestre de 2025, el sector inmobiliario mostró un comportamiento desigual entre segmentos, reflejando la sensibilidad de la demanda ante las condiciones financieras y socioeconómicas.

El segmento **residencial mayor a 120 mil dólares** registró un desempeño positivo:

- Las **ventas interanuales (YoY)** crecieron **28.6% en septiembre**, a pesar de una caída **intermensual de -4.3%**.
- El **valor del último trimestre** alcanzó **\$549 millones**, con un crecimiento interanual trimestral de **19.8%**.
- El **acumulado a septiembre** suma **\$1,416 millones**, lo que representa un aumento de **3.1%** frente al mismo período de 2024.

Este crecimiento está vinculado a compradores de clase media consolidada y media alta, apoyados en productos financieros estables, subsidios parciales, y mayor interés en proyectos verticales en zonas urbanas y de desarrollo mixto, así como la adquisición de inmuebles por compradores extranjeros.

Por otro lado, el segmento **residencial menor a 120 mil dólares** – tradicionalmente más dependiente de subsidios y tasas preferenciales – aún enfrenta desafíos:

- Registró un repunte de **39.1% interanual** en septiembre, luego de meses de caídas, con una **variación mensual positiva de 3.9%**
- Sin embargo, en términos acumulados, el mercado sigue rezagado: el valor total al tercer trimestre es de **\$646 millones**, con una caída acumulada de **-20.0% YoY**.
- El valor del trimestre fue \$249 millones, con apenas **3.6%** de crecimiento interanual.

Este contraste evidencia que, si bien hay señales de recuperación en la base del mercado, la demanda sigue siendo limitada por condiciones de empleo informal, capacidad de pago reducida, y restricciones de acceso a crédito.

**Perspectiva para el 4T 2025:** se espera una leve mejora estacional impulsada por ferias habitacionales, campañas de ventas de fin de año y mayor dinamismo en los desembolsos de préstamos hipotecarios, especialmente en proyectos de bajo régimen preferencial.

**Para 2026,** se anticipa una recuperación gradual si se mantienen los incentivos para vivienda de interés social y preferencial, y si los bancos retoman mayor apetito por el financiamiento en este segmento. El mercado de vivienda media-alta podría continuar liderando el repunte, apoyado por proyectos mixtos, digitalización de servicios inmobiliarios y crecimiento demográfico en sectores urbanos periféricos.

#### **Turismo y logística**

- **Turismo internacional:** cerró el tercer trimestre con un crecimiento acumulado del **13.8%** en llegadas, apoyado por eventos internacionales y el impulso de la conectividad aérea.
- La ocupación hotelera promedió entre 60%-65% en julio – septiembre.
- **Proyección 4T 2025:** Se anticipa un repunte por la temporada alta de fin de año, cerrando el año con un crecimiento total entre **14%-15%**.
- **Logística y transporte:** El Canal de Panamá sigue operando con restricciones por bajos niveles de agua en Gatún, lo que ha impactado el número de tránsitos, pero el alza tarifaria ha compensado parcialmente los ingresos. El sistema portuario ha mantenido cifras positivas gracias a la resiliencia del comercio intrarregional.

#### **Finanzas públicas**

- **Déficit fiscal acumulado (ene-sept):** Estimado en **4.0% del PIB**, con presión sobre el gasto corriente y subsidios.
- **El Presupuesto General del Estado para 2026,** recientemente aprobado, mantiene una línea de austeridad fiscal con prioridades en salud, educación e infraestructura.
- **Deuda pública:** Supera el **63.2% del PIB**, lo cual sigue siendo un punto de atención para calificadoras de riesgo.

#### **PERSPECTIVAS – 4T 2025 Y 2026**

##### **Factores positivos esperados para el 4T 2025:**

- Aumento estacional del consumo interno y turismo.

- Reactivación parcial de inversión pública en proyectos como Línea 3 del Metro y obras viales.
- Dinamismo en comercio por actividades de fin de año (Black Friday, Navidad)

#### **Proyecciones para 2026:**

<b>Indicador</b>	<b>Proyección 2026</b>
PIB	4.9%
Inflación	1.0%
Desempleo	8.3%
Déficit fiscal	3.5% del PIB
Inversión extranjera	Leve crecimiento
Deuda pública	62.9% Estable

#### **HECHOS DE IMPORTANCIA**

La sociedad Hoteles del Caribe S.A., subsidiaria al 100% de Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A., ha celebrado un contrato con la empresa GHL Hoteles para la operación del Radisson Hotel Panamá Canal, la cual fue asumida a partir del 29 de mayo de 2025.

### **II PARTE INFORMES FINANCIEROS**

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

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

No aplica.

### **IV PARTE CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**

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

<b>FIDUCIARIO</b>	<b>EMISOR</b>	<b>MONTO</b>
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
MMG TRUST, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	60,000,000

*26*

**V PARTE  
DIVULGACIÓN**

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección [www.unesa.com](http://www.unesa.com) a partir del día 9 de diciembre de 2025.



---

**Lic. Diego Quijano Durán**  
**Tesorero**



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

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados y Anexos**

30 de septiembre de 2025

(Estados Financieros no auditados)

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



---

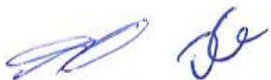
**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

Informe de Contador Público Autorizado

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

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



## **INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

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

Hemos revisado los estados financieros consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, y notas, que comprenden políticas contables materiales y otra información explicativa.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 30 de septiembre de 2025, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.



Javier A. Ortega Jenkins  
C.P.A. 0113-2014



---

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

**Estado consolidado de situación financiera**

Al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 30, 2025</u>	<u>Diciembre 31, 2024</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	6,565,815	13,456,142
Depósitos a plazo fijo	5,6,26	29,436,581	34,170,666
Cuentas por cobrar:			
Clientes	27	5,509,402	7,349,132
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.1,051,465	27	4,640,508	4,412,515
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.10,760,714	27	16,638,771	14,559,015
Alquileres	27	796,490	598,962
Varias	27	5,955,415	5,194,559
		33,540,586	32,114,183
Menos reserva para cuentas incobrables	27	(1,723,070)	(1,726,314)
Cuentas por cobrar, neto		31,817,516	30,387,869
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	25,056,229	36,284,245
Costos de construcción en proceso	7	59,967,818	41,413,602
Terrenos	16,17	3,702,940	5,870,891
Materiales, equipos y respuestos		4,489,005	3,022,873
Viveres y bebidas		261,547	259,597
Otros		256,090	293,254
Total de inventarios		93,733,629	87,144,462
Inversión en acciones y cerpanes	5,9,26	127,784,920	109,507,105
Inversión en instrumento de deuda	9	1,950,103	2,151,603
Propiedades de inversión, neto	10	168,488,038	164,922,370
Equipos en arrendamiento, neto	11	2,100,513	2,080,879
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	12,17	33,988,294	29,785,521
Activo por derecho de uso	13	3,048,859	3,418,900
Otros activos	14	9,572,028	9,291,320
<b>Total de activos</b>		<b>508,486,296</b>	<b>486,316,837</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



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

Estado consolidado de situación financiera, continuación

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 30, 2025</u>	<u>Diciembre 31, 2024</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5,15,27	33,346,084	26,181,118
Terrenos por pagar	27	11,704,266	15,340,938
Cuentas por pagar:			
Proveedores	17	6,998,777	6,772,598
Otras		3,114,448	1,996,901
Total de cuentas por pagar	27	10,113,225	8,769,499
Gastos acumulados por pagar	27	3,579,582	3,629,606
Ingresos diferidos		218,795	220,902
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	16,27	298,782	310,856
Depósitos de clientes	8,27	3,312,284	3,634,605
Pasivo por arrendamientos	18,27	5,829,274	5,540,237
Impuesto sobre la renta por pagar	22,27	85	87,528
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	16,27	61,042,275	59,869,443
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		190,690	201,629
Bonos por pagar, neto		61,232,965	60,071,072
<b>Total de pasivos</b>		<b>129,635,342</b>	<b>123,786,361</b>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 4,991,693 en 2025 y 5,009,193 en diciembre 2024	28,29	12,857,076	12,857,076
Acciones comunes tipo "B" sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas 480,000 y en circulación 443,861 en 2025 y 458,011 en diciembre 2024		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	(6,810,684)	(5,969,984)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		620,193	620,193
Reserva de valor razonable		110,680,739	93,280,628
Utilidades no distribuidas	28,29	248,854,504	249,086,794
Impuesto complementario		(1,523,732)	(1,517,089)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>378,850,954</b>	<b>362,530,476</b>
Compromisos y contingencias	24		
<b>Total de los pasivos y patrimonio</b>		<b>508,486,296</b>	<b>486,316,837</b>

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

**Estado consolidado de resultados**

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2025

(Expresado en balboas)

	Nota	2025		2024	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	22,23	23,465,996	57,549,447	15,073,151	72,191,108
Ingresos por alquiler		1,054,183	3,198,032	1,056,805	3,208,550
Intereses sobre préstamos		773,546	2,261,169	669,085	1,954,901
<b>Total de ingresos</b>		<b>25,293,725</b>	<b>63,008,648</b>	<b>16,799,041</b>	<b>77,354,559</b>
Costo de las ventas	22	16,548,546	41,892,215	11,570,647	52,737,268
Costo de alquiler		552,952	1,521,639	471,338	1,377,344
Costos de actividades de financiamiento		341,932	922,937	278,892	905,747
<b>Total de costos</b>		<b>17,443,430</b>	<b>44,336,791</b>	<b>12,320,877</b>	<b>55,020,359</b>
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<b>7,850,295</b>	<b>18,671,857</b>	<b>4,478,164</b>	<b>22,334,200</b>
Otros ingresos operacionales		101,081	494,325	1,207,178	2,077,464
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,20,21	6,082,752	17,009,005	5,108,608	15,961,278
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	45,000	110,000	58,437	220,619
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<b>1,823,624</b>	<b>2,047,177</b>	<b>518,297</b>	<b>8,229,767</b>
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en instrumento de deuda		27,862	88,898	59,541	69,695
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		457,853	1,535,296	554,795	1,748,830
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,16	(296,533)	(826,247)	(202,772)	(681,451)
Intereses pagados sobre bonos	16	(267,293)	(752,323)	(291,626)	(909,091)
Amortización de costos de emisión de bonos		(49,613)	(110,764)	(43,478)	(97,315)
Dividendos ganados	5	1,135,935	3,433,950	1,016,584	3,064,670
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<b>1,008,211</b>	<b>3,368,810</b>	<b>1,093,044</b>	<b>3,195,338</b>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>2,831,835</b>	<b>5,415,987</b>	<b>1,611,341</b>	<b>11,425,105</b>
Impuesto sobre la renta estimado	21	431,221	1,232,906	315,214	1,440,488
<b>Total de utilidad (pérdida) del periodo</b>		<b>2,400,614</b>	<b>4,183,081</b>	<b>1,296,127</b>	<b>9,984,617</b>
<b>Utilidad neta por acción</b>	<b>29</b>	<b>0.44</b>	<b>0.77</b>	<b>0.24</b>	<b>1.82</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

**Estado Consolidado de cambios en el patrimonio**

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2025

(Expresado en balboas)

<b>Atribuible a los propietarios del Grupo</b>										
<b>Nota</b>	<b>Acciones comunes Tipo A</b>	<b>Acciones comunes Tipo B</b>	<b>Acciones en tesorería</b>	<b>Utilidades capitalizadas</b>	<b>Reserva de valor razonable</b>	<b>Utilidades no distribuidas</b>	<b>Impuesto complementario</b>	<b>Total</b>	<b>Participación no controladora</b>	<b>Total de patrimonio</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2024</b>	12,857,076	14,172,858	(4,931,115)	620,193	71,033,263	239,303,525	(1,508,295)	331,547,505	0	331,547,505
<b>Utilidades integrales del año:</b>										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	9,984,617	0	9,984,617	0	9,984,617
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	9,847,864	0	0	9,847,864	0	9,847,864
<b>Total de utilidades integrales del año</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9,847,864</b>	<b>9,984,617</b>	<b>0</b>	<b>19,832,481</b>	<b>0</b>	<b>19,832,481</b>
<b>Distribuciones a los accionistas</b>										
Dividendos declarados	0	0	0	0	0	(4,436,866)	0	(4,436,866)	0	(4,436,866)
Compra de acciones en tesorería	0	0	(1,012,019)	0	0	0	0	(1,012,019)	0	(1,012,019)
Compra de acciones en interés minoritario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(6,452)	(6,452)	0	(6,452)
<b>Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1,012,019)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(4,436,866)</b>	<b>(6,452)</b>	<b>(5,455,337)</b>	<b>0</b>	<b>(5,455,337)</b>
<b>Saldo al 31 de septiembre de 2024</b>	<b>12,857,076</b>	<b>14,172,858</b>	<b>(5,943,134)</b>	<b>620,193</b>	<b>80,881,127</b>	<b>244,851,276</b>	<b>(1,514,747)</b>	<b>345,924,649</b>	<b>0</b>	<b>345,924,649</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2025</b>	12,857,076	14,172,858	(5,969,984)	620,193	93,280,628	249,086,794	(1,517,089)	362,530,476	0	362,530,476
<b>Utilidades integrales del periodo:</b>										
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	4,183,081	0	4,183,081	0	4,183,081
Otro resultado integral del año	0	0	0	0	17,400,111	0	0	17,400,111	0	17,400,111
<b>Total de utilidades integrales del periodo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17,400,111</b>	<b>4,183,081</b>	<b>0</b>	<b>21,583,192</b>	<b>0</b>	<b>21,583,192</b>
<b>Distribuciones a los accionistas</b>										
Disminución por fusión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos declarados	0	0	0	0	0	(4,415,371)	0	(4,415,371)	0	(4,415,371)
Compra de acciones en tesorería	0	0	(840,700)	0	0	0	0	(840,700)	0	(840,700)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(6,643)	(6,643)	0	(6,643)
<b>Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(840,700)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(4,415,371)</b>	<b>(6,643)</b>	<b>(5,262,714)</b>	<b>0</b>	<b>(5,262,714)</b>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2025</b>	<b>12,857,076</b>	<b>14,172,858</b>	<b>(6,810,684)</b>	<b>620,193</b>	<b>110,680,739</b>	<b>248,854,504</b>	<b>(1,523,732)</b>	<b>378,850,954</b>	<b>0</b>	<b>378,850,954</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



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

**Estado consolidado de flujos de efectivo**

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2025

(Expresado en Balboas)

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad		4,183,081	9,984,617
Ajustes por:			
Provisión para préstamos incobrables	27	110,000	220,619
Depreciación	11,12,13	4,093,516	3,743,596
Amortización de costos de emisión de bonos		68,989	97,315
Amortización de prima de emisión de bonos		(25,593)	(118,144)
Amortización de activo de derecho de uso		409,393	422,806
Costos financieros, netos		45,624	227,983
Gasto de interés por arrendamiento		43,023	52,137
Gasto de impuesto sobre la renta	21	1,232,906	1,440,488
Dividendos ganados		(3,433,950)	(3,064,670)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo		76,538	(36,156)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(42,197)	(102,462)
Ganancia en venta de propiedad de inversión		-	(518,236)
Ganancia en inversiones, neto		39,316	(16,158)
Cambios en:		6,800,646	12,333,735
Cuentas por cobrar		768,102	1,226,557
Préstamos personales e hipotecas		(2,307,749)	(532,953)
Inventarios		(2,329,843)	5,727,094
Otros activos y franquicias		(2,615,203)	(1,398,066)
Cuentas por pagar		(2,292,946)	2,471,593
Gastos e impuestos acumulados por pagar		(214,410)	76,193
Otros pasivos y depósitos recibidos de clientes		(324,428)	(1,454,807)
<b>Flujos procedentes de actividades de operación</b>		<b>(2,515,831)</b>	<b>18,449,346</b>
Impuesto sobre la renta pagado		(804,790)	(993,839)
Intereses pagados		(3,134,566)	(4,088,185)
<b>Flujos netos (usados en) provistos por actividades de operación</b>		<b>(6,455,187)</b>	<b>13,367,322</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>			
Intereses recibidos		1,624,194	1,818,525
Dividendos recibidos		3,433,950	3,064,670
Cambio en depósitos a plazo fijo		4,734,085	(7,485,731)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(6,462,276)	(9,543,029)
Adquisición de equipo en arrendamiento		(758,586)	(1,056,982)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12	(5,690,101)	(1,448,608)
Producto de la venta de propiedades de inversión		3,900	2,565,799
Producto de la venta de equipo en arrendamiento		42,808	102,470
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		42,618	448,280
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos		211,482	29,017
Pagos por adquisición de inversiones		(927,000)	(3,010,688)
<b>Flujos netos usados en actividades de inversión</b>		<b>(3,744,926)</b>	<b>(14,516,277)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>			
Pagos de pasivos por arrendamientos	18	(1,360,090)	(1,356,563)
Abonos a obligaciones bancarias		(15,160,034)	(27,380,034)
Producto de las obligaciones bancarias		22,325,000	22,914,586
Producto de pasivos por arrendamientos	18	1,649,127	946,011
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo		6,886,000	7,800,000
Pagos de costos de emisión de bonos		(54,335)	(90,796)
Pagos de impuesto complementario		(6,643)	(6,452)
Bonos redimidos		(5,713,168)	(10,286,458)
Compra de acciones en tesorería		(840,700)	(1,012,019)
Dividendos pagados	28	(4,415,371)	(4,436,866)
<b>Flujos netos usados en actividades de financiamiento</b>		<b>3,309,786</b>	<b>(12,908,591)</b>
<b>Disminución neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(6,890,327)</b>	<b>(14,057,546)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		13,456,142	19,165,172
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	6	<b>6,565,815</b>	<b>5,107,626</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 30 de septiembre de 2025

(Expresados en Balboas)

---

**(1) Constitución y Operaciones**

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

Al 30 de septiembre de 2025, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson y Best Western. Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

**Compañías subsidiarias**

Los estados financieros consolidados incluyen las siguientes subsidiarias operativas, incorporadas en la República de Panamá, poseídas en un 100% por Unión Nacional de Empresas, S. A.:

- Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias (Hoteles del Caribe, S. A. y su subsidiaria [Hoteles El Dorado, S. A.] y Sanno Investors Ltd.)
- Inmobiliaria Sucasa, S. A.
- Constructora San Lorenzo, S. A.
- Diseños e Innovación Constructiva, S. A. (Antes Distribuidores Consolidados, S. A.)
- Constructora Corona, S. A.
- Constructora Concasa Caribe, S. A.
- Inversiones Sucasa, S. A.
- Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.
- Proyectos Inmobiliarios Corona, S. A. (antes: Servicios Generales Sucasa, S. A.)
- Alquileres Sucasa, S. A. (apertura en escritura No.2253 de 13 de marzo de 2023)
- Equipos Coamco, S. A.
- Caribbean Franchise Development Corp.
- Caribbean Supply Management, S. A. y su subsidiaria (Great Circle Sail Chain Supplies, S. A.)
- Delta Restaurant Franchise, S. A. (fusionada en escritura 27,409 de 13 de diciembre 2024 con Caribbean Franchise Development Corp.)
- Tortuga International Holding
- Subsidiarias no operativas

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(2) Base de Preparación**

*(a) Declaración de cumplimiento*

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

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

*(b) Base de presentación*

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

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

*(c) Bases de medición*

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

*(d) Moneda funcional y de presentación*

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

*(e) Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

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

**A. Juicios**

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

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación a la fecha de presentación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 7 – Costos de construcción en proceso
- Nota 27 (ii) – Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos de contrato.

**(f) Medición de los valores razonables**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nota 10 – Propiedades de inversión.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(3) Políticas contables materiales**

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

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

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

**(a) Bases de consolidación**

**(i) Subsidiarias**

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

**(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación**

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(b) *Instrumentos financieros*

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

(ii) Clasificación y medición posterior

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

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

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

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

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

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



**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.



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(ii) Reserva de valor razonable

La reserva de valor razonable incluye:

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

(d) *Depósitos recibidos de clientes*

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

(e) *Inventarios*

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

**Inventario**

**Métodos**

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

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

(f) *Inmuebles, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(ii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

Edificios	40 años
Equipo	7 y 10 años
Mobiliario y equipo de restaurante	3 y 10 años
Mobiliario y otros	5 y 10 años

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

(g) *Propiedades de inversión*

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

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

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

(h) *Activo intangible*

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(i) *Deterioro de los activos*

(i) Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

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

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

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

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

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

*Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

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

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

*Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

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

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

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

*Castigo*

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

*(ii) Activos no financieros*

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

*(j) Bonos por pagar*

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

*(k) Dividendos declarados sobre el capital social*

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

*(l) Provisiones*

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

*(m) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*

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

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

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste y Panamá Este.	El Grupo reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda en el momento del traspaso del control de la vivienda, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes: * La firma del contrato de compraventa. * Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda. * El pago del abono inicial * Recepción de la unidad de vivienda por el cliente.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

(n) *Gastos por intereses de financiamiento*

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

(o) *Impuesto sobre la renta*

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

*(p) Información por segmentos*

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

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

*(q) Utilidad neta por acción*

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

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

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

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(s) *Arrendamientos*

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

i. Como arrendatario

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

*(t) Equipos en arrendamiento operacional – como arrendador*

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

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

*(u) Uniformidad en presentación*

Algunas cifras fueron modificadas en la presentación del estado consolidado de situación financiera reportados al 31 de diciembre de 2024, para efecto de comparabilidad con el año 2025. Este cambio en la presentación no tuvo ningún impacto en los resultados de las operaciones del Grupo.

*(v) Normas de contabilidad emitidas aún no vigentes*

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

NIIF 18 Presentación y Revelación en los Estados Financieros

La NIIF 18 reemplazará la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y aplica a los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2027. Esta nueva norma introduce los siguientes nuevos requerimientos clave:

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- Se requiere que las Compañías clasifiquen todos los ingresos y gastos en cinco categorías en el estado de resultados, llamadas las categorías de operación, inversión, financiamiento, operaciones discontinuadas e impuesto sobre la renta. Las Compañías también deben presentar un subtotal de utilidad o pérdida operativa recientemente definido. La utilidad o pérdida neta de las Compañías no cambiará.
- Las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MDG) se revelarán en una sola nota en los estados financieros.
- Se proporciona una guía mejorada sobre cómo agrupar la información en los estados financieros.

Además, todas las Compañías deben utilizar el subtotal de la utilidad o pérdida operativa como punto de inicio para el estado de flujos de efectivo al presentar los flujos de efectivo operativos según el método indirecto.

El Grupo todavía está en el proceso de evaluar el impacto de esta nueva norma, particularmente con respecto a la estructura del estado de resultados del Grupo, el estado de flujos de efectivo y las revelaciones adicionales requeridas para los MDG. El Grupo también está evaluando el impacto en la forma en que se agrupa la información en los estados financieros, incluso para los elementos actualmente designados como "otros".

Otras Normas de Contabilidad

No se espera que las siguientes normas de contabilidad nuevas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidado del Grupo:

- Ausencia de convertibilidad (Modificaciones de la NIC 21)
- Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7)



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(4) Presentación de activos y pasivos**

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

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

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,565,815	13,456,142
Depósitos a plazo fijo	29,436,581	34,170,666
Cuentas por cobrar a clientes	5,509,402	7,349,132
Préstamos por cobrar hipotecas	706,858	412,226
Préstamos por cobrar personales	1,488,923	1,727,438
Cuentas por cobrar alquileres	796,490	598,962
Cuentas por cobrar varias	5,955,414	5,194,559
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,723,070)	(1,726,314)
Unidades de viviendas terminadas	25,056,229	36,284,245
Costos de construcción en proceso	59,967,818	41,413,602
Terrenos	3,702,940	5,870,891
Materiales, equipo y repuestos	4,489,005	3,022,873
Inventario de víveres, bebidas y suministros	261,547	259,597
Otros inventarios	256,090	293,254
Activos por derecho de uso	552,980	569,331
Otros activos	1,612,253	2,320,792
<b>Total activos corrientes</b>	<b>144,635,275</b>	<b>151,217,396</b>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	28,721,712	20,546,712
Bonos por pagar, neto	8,847,543	7,185,694
Cuentas por pagar proveedores	6,998,777	6,772,598
Terrenos por pagar	11,704,266	15,340,938
Otras cuentas por pagar	3,114,448	1,996,901
Gastos acumulados por pagar	3,579,582	3,629,606
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	298,782	310,856
Depósitos recibidos de clientes	3,312,284	3,634,605
Pasivos por arrendamientos	1,675,714	1,640,673
Impuesto sobre la renta por pagar	85	87,528
Otros pasivos	218,795	220,902
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>68,471,988</b>	<b>61,367,013</b>





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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Préstamos por cobrar hipotecas	3,933,650	4,000,289
Préstamos por cobrar personales	15,149,848	12,831,577
Inversión en acciones	127,784,920	109,507,105
Inversiones en valores	1,950,103	2,151,603
Propiedades de inversión, neto	168,455,038	164,922,370
Equipos en arrendamiento, neto	2,100,513	2,080,879
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	33,988,294	29,785,521
Activos por derecho de uso	2,495,879	2,849,569
Otros activos	7,959,775	6,970,528
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>363,851,020</b>	<b>335,099,441</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamos por pagar	4,624,372	5,634,406
Bonos por pagar	52,385,422	52,885,378
Pasivos por arrendamientos	4,153,560	3,899,564
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>61,163,354</b>	<b>62,419,348</b>

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

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	1,396,657	4,078,411
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
Banco General, S. A.	2,001,271	1,953,218
<u>Inversión en acciones:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A. (ver nota 9)	117,368,714	99,796,672
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A. (ver nota 15)	6,750,000	7,300,000
	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Septiembre 30, 2024</b>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	335,659	240,066
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	3,287,420	2,935,196

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre31, 2024</b>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	3,109,815	6,607,142
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>3,456,000</u>	<u>6,849,000</u>
	<u>6,565,815</u>	<u>13,456,142</u>

Al 30 de septiembre de 2025, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.29,436,581 (diciembre 2024 B/.34,170,666)

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

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

<b><u>Proyectos</u></b>	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre31, 2024</b>
Colinas de Mallorca	8,307,504	3,707,528
Desarrollo Santa Mónica	8,088,933	1,614,322
Puerto del Mar	7,804,330	7,694,042
Fresno	7,170,720	7,034,848
Málaga	6,487,162	0
Granada	5,006,283	0
Maderos del Campo	4,315,561	3,588,955
Ciudad del Lago	3,044,275	2,209,314
Otros proyectos	2,876,411	502,618
Mar Pacífico	2,334,543	1,908,760
Ciudad Bolívar	1,203,542	124,415
Córdoba	900,000	0
Ribadeo	788,067	0
Castilla Real 3	616,371	601,784
Villa de Asturias	536,664	0
Puerta de Galicia	322,557	7,328,182
Pradera Azul	164,895	164,895
Riberas del Lago	0	3,186,691
Cedros del Campo	<u>0</u>	<u>1,747,248</u>
	<u>59,967,818</u>	<u>41,413,602</u>

Los montos de intereses capitalizados al 30 de septiembre de 2025 fueron por B/.2,427,667 (diciembre 2024: B/.2,675,137). Los inventarios al estar en construcción ya cuentan con los depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(8) Unidades de vivienda terminadas**

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

	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2025</u></b>	<b>Diciembre 31,</b> <b><u>2024</u></b>
Cedros del Campo	7,305,386	0
Sabana Tower	4,691,156	5,666,114
Mar Pacífico	4,263,348	5,719,318
Fresno	4,077,895	6,446,254
Riberas del Lago	3,455,335	10,712,037
Cibeles	1,109,784	6,367,547
Las Viñas de Galicia	93,356	136,133
Puertas de Vigo	59,969	384,594
Los Olivos	0	396,108
Palermo	0	178,598
Puerta de Villalba	0	91,123
Las Perlas	0	92,107
Puertas de Lugo	0	94,312
	<u>25,056,229</u>	<u>36,284,245</u>

Al 30 de septiembre de 2025, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes para la venta por la suma de B/.3,312,284 (diciembre 2024: B/.3,634,605). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

**(9) Inversiones en valores**

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2025</u></b>	<b>Diciembre 31,</b> <b><u>2024</u></b>
Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales – VRCOUI	127,722,591	109,426,907
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados – VRRCR	62,329	80,198
	<u>127,784,920</u>	<u>109,507,105</u>
Inversiones al costo amortizado – CA	1,950,103	2,151,603
Total de inversiones	<u>129,735,023</u>	<u>111,658,708</u>

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

	Septiembre 30, 2025	Incremento por compra	Revaluación por valorización	Revaluación por cotización en bolsa	Diciembre 31, 2024
Empresa General de Inversiones, S. A.	117,368,714	0	0	17,572,042	99,796,672
Corporación la Prensa, S. A.	139,021	0	0	0	139,021
BG Financial Group, Inc.	3,744,044	0	0	568,859	3,175,185
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	405,972	0	0	56,469	349,503
Grupo APC	129,947	0	0	62,635	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,054,031	927,000	(891,321)	0	1,018,352
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	4,875,862	0	0	0	4,875,862
Total de inversiones en acciones a valor razonable	127,722,591	927,000	(891,321)	18,260,005	109,426,907

	Septiembre 30, 2024	Incremento por compra	Revaluación por valorización	Cotización en bolsa	Diciembre 31, 2023
Empresa General de Inversiones, S. A.	87,664,528	0	0	10,324,064	77,340,464
Corporación la Prensa, S. A.	186,214	0	0	0	186,214
BG Financial Group, Inc.	2,840,621	0	0	166,781	2,673,840
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	294,679	0	0	(54,824)	349,503
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,093,191	629,562	(536,420)	0	1,000,049
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	4,875,862	0	0	0	4,875,862
Total de inversiones en acciones a valor razonable	97,027,407	629,562	(536,420)	10,436,021	86,498,244

(ii) Inversiones a valor razonable con cambios en resultados – VRCCR:

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

	Septiembre 30, 2025	Disminución por devolución de capital	Disminución por redención	Revaluación por cotización en bolsa	Diciembre 31, 2024
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	24,176	(39,648)	0	31,429	32,395
Certificados de participación negociables	38,153	0	(9,650)	0	47,803
Total	62,329	(39,648)	(9,650)	31,429	80,198

	Septiembre 30, 2024	Disminución por devolución de capital	Disminución por redención	Revaluación por cotización en bolsa	Diciembre 31, 2023
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	32,395	0	0	(51,736)	84,131
Certificados de participación negociables	47,803	(12,859)	(8,270)	0	60,662
Total	80,198	(12,859)	(8,270)	(51,736)	144,793

(iii) Inversiones al costo amortizado – CA:

Corresponde a inversiones en instrumento de deuda, compuesto por inversiones en instrumentos de renta fija, emitidos por entidades registradas, principalmente, en el

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los estados financieros consolidados

mercado de valores de los Estados Unidos de Norteamérica, a valor de costo por un monto de B/.1,446,353 con vencimiento hasta el año 2028; y por la participación en calidad de inversionista en un Préstamo Sindicado en la República de Panamá a un valor de B/.503,750, con vencimiento en el año 2029.

La siguiente tabla presenta las inversiones en instrumento de deuda según su calificación de riesgo crediticio a largo plazo local o internacional, otorgada por agencias calificadoras de riesgo al 30 de septiembre de 2025.

<u>Inversiones en valores a</u> <u>Costo Amortizado</u>	<u>Calificación</u> <u>Local</u>	<u>Calificación</u> <u>Internacional</u>	<u>Total</u>
AA-	0	302,250	302,250
A+	0	605,240	605,240
BBB	0	538,863	538,863
BB+	503,750	0	503,750
	<u>503,750</u>	<u>1,446,353</u>	<u>1,950,103</u>

### (10) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	Septiembre 30, 2025				Diciembre 31, 2024			
	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel</u>	<u>Galeras, locales comerciales y viviendas</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel</u>	<u>Galeras, locales comerciales y viviendas</u>	<u>Total</u>
Al inicio del año	125,347,511	10,919,872	44,470,987	180,738,370	106,841,193	10,919,872	43,687,105	161,448,170
Adiciones	5,976,200	0	486,076	6,462,276	21,272,888	0	957,145	22,230,033
Ventas y descartes	(2,955)	0	0	(2,955)	(1,081,290)	0	0	(1,081,290)
Reclasificación	(1,834,127)	0	(269,846)	(2,103,973)	(1,685,280)	0	(173,263)	(1,858,543)
Total de costos	<u>129,486,629</u>	<u>10,919,872</u>	<u>44,687,217</u>	<u>185,093,718</u>	<u>125,347,511</u>	<u>10,919,872</u>	<u>44,470,987</u>	<u>180,738,370</u>
<b>Depreciación acumulada</b>								
Al inicio del año	0	6,052,266	9,763,734	15,816,000	0	5,773,966	9,006,402	14,780,368
Gasto del año	0	191,824	919,035	1,110,859	0	278,300	776,368	1,054,668
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación	0	0	(321,179)	(321,179)	0	0	(19,036)	(19,036)
Total de depreciación acumulada	<u>0</u>	<u>6,244,090</u>	<u>10,361,590</u>	<u>16,605,680</u>	<u>0</u>	<u>6,052,266</u>	<u>9,763,734</u>	<u>15,816,000</u>
Valor neto en libros	<u>129,486,629</u>	<u>4,675,782</u>	<u>34,325,627</u>	<u>168,488,038</u>	<u>125,347,511</u>	<u>4,867,606</u>	<u>34,707,253</u>	<u>164,922,370</u>

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio.

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, personal técnico y evaluadores han determinado que, con base a los valores de mercado como referencia de dichos lotes y mejoras, al 31 de diciembre de 2024, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/.164,677,635.

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Datos de entrada no observables significativos</u>	<u>Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable</u>
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad considerando la tasa de crecimiento esperada de los cánones de arrendamiento y la tasa de ocupación. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento de mercado ajustadas por riesgo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tasa de ocupación 2024 en 71.74% (2023: 79.2%)</li> <li>Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2024 de 9.76% (2023: 9.29%)</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La tasa de ocupación fuera mayor (menor);</li> <li>Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)</li> </ul>

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

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>Septiembre 30, 2025</u>	<u>Diciembre 31, 2024</u>
<b>Costo</b>		
Al inicio del período	12,551,222	12,481,052
Adiciones	758,586	1,202,960
Ventas y descartes	(484,169)	(1,131,715)
Reclasificación	(3,552)	(1,075)
Al final del período	<u>12,822,087</u>	<u>12,551,222</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Al inicio del período	10,470,343	10,768,879
Gasto del período	734,789	862,104
Ventas y descartes	(483,558)	(1,131,698)
Reclasificación	0	(28,942)
Al final del período	<u>10,721,574</u>	<u>10,470,343</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>2,100,513</u>	<u>2,080,879</u>

Al 30 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el gasto de depreciación del equipo en arrendamiento fue cargado al rubro de costo de ventas en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

En el año 2025 y 2024, se realizó reclasificación de B/.3,552 y B/.1,075 (respectivamente) de costos correspondiente al inventario de equipo. Además, se reclasificaron B/.28,942 de depreciación acumulada en el año 2024, distribuidos de la siguiente manera: B/.24,954 a inmuebles, mobiliario y equipo, neto, correspondiente a la depreciación acumulada del rubro de edificios, y B/.3,988 a otras reclasificaciones.





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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

Costo	Terrenos	Edificios	Equipo	Mobiliario y equipo de restaurante	Mobiliario y otros	Total
Al 1 de enero de 2024	8,739,819	38,148,151	31,387,176	11,988,994	8,646,758	98,910,898
Adiciones	0	535,388	560,774	542,623	264,214	1,902,999
Ventas y Descartes	0	(871,259)	(162,258)	(358,116)	(152,446)	(1,544,079)
Reclasificación	0	0	(9,007,910)	(17,429)	(110,058)	(9,135,397)
Al 31 de diciembre de 2024	<u>8,739,819</u>	<u>37,812,280</u>	<u>22,777,782</u>	<u>12,156,072</u>	<u>8,648,468</u>	<u>90,134,421</u>
Al 1 de enero de 2025	8,739,819	37,812,280	22,777,782	12,156,072	8,648,468	90,134,421
Adiciones	1,117,742	2,508,302	654,802	760,917	648,338	5,690,101
Ventas y Descartes	0	(176,273)	(269,178)	(69,565)	(257,304)	(772,320)
Reclasificación	850,000	(4,083)	(7,496)	0	4,038	842,459
Al 30 de septiembre de 2025	<u>10,707,561</u>	<u>40,140,226</u>	<u>23,155,910</u>	<u>12,847,424</u>	<u>9,043,540</u>	<u>95,894,661</u>
<b>Depreciación acumulada</b>						
Al 1 de enero de 2024	0	20,202,960	29,372,616	10,591,805	7,108,055	67,275,436
Gasto del año	0	1,203,944	972,979	535,807	338,264	3,050,994
Ventas y descartes	0	(236,401)	(162,257)	(363,709)	(128,917)	(891,284)
Reclasificación	0	24,954	(8,984,046)	(149)	(127,005)	(9,086,246)
Al 31 de diciembre de 2024	<u>0</u>	<u>21,195,457</u>	<u>21,199,292</u>	<u>10,763,754</u>	<u>7,190,397</u>	<u>60,348,900</u>
Al 1 de enero de 2025	0	21,195,457	21,199,292	10,763,754	7,190,397	60,348,900
Gasto del año	0	965,257	279,637	607,941	395,033	2,247,868
Ventas y descartes	0	(96,306)	(269,177)	(39,405)	(248,276)	(653,164)
Reclasificación	0	(29,709)	(7,492)	0	(36)	(37,237)
Al 30 de septiembre de 2025	<u>0</u>	<u>22,034,699</u>	<u>21,202,260</u>	<u>11,332,290</u>	<u>7,337,118</u>	<u>61,906,367</u>
<b>Valor neto en libros</b>						
Al 31 de diciembre de 2024	<u>8,739,819</u>	<u>16,616,823</u>	<u>1,578,490</u>	<u>1,392,318</u>	<u>1,458,071</u>	<u>29,785,521</u>
Al 30 de septiembre de 2025	<u>10,707,561</u>	<u>18,105,527</u>	<u>1,953,650</u>	<u>1,515,134</u>	<u>1,706,422</u>	<u>33,988,294</u>

Al 30 de septiembre de 2025, el gasto de depreciación por B/.2,247,868 (diciembre 2024: B/.3,050,994), fue distribuido de la siguiente manera: B/.146,988 (diciembre 2024: B/.1,528,351) a costos de construcción en proceso y B/.2,100,880 (diciembre 2024: B/.1,522,643) a gastos de ventas, generales y administrativos. Véanse las garantías otorgadas en la nota 15.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(13) Activos por derecho de uso**

El movimiento de los activos por derechos de uso se detalla a continuación:

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Costos:		
Saldo al inicio del período	6,582,158	6,675,053
Cancelaciones	0	(92,895)
Ajuste al canon	39,352	0
Saldo al final del período	<u>6,621,510</u>	<u>6,582,158</u>
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del período	3,163,258	2,604,658
Gasto del período	409,393	558,600
Ajuste	0	0
Saldo al final del período	<u>3,572,651</u>	<u>3,163,258</u>
Saldo neto	<u>3,048,859</u>	<u>3,418,900</u>

**(14) Otros activos**

Los otros activos se detallan como sigue:

	<b>Septiembre 30 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Impuestos pagados por adelantado (a)	1,600,192	1,702,714
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,612,252	2,320,792
Depósitos en garantía	141,764	131,038
Adelanto para compra inmueble (b)	2,756,974	1,895,827
Fondo de cesantía (Nota 20)	<u>3,460,846</u>	<u>3,240,949</u>
	<u>9,572,028</u>	<u>9,291,320</u>

- (a) Durante el año 2024, el Grupo compró créditos fiscales para ser aplicados en los impuestos estimados a pagar por B/.1,840,000 (2024: B/.828,458) utilizado durante el año para el pago del impuesto de transferencias de bienes muebles y servicios.
- (b) El Grupo realizó un adelanto para la compra de un terreno en Amador para un proyecto de viviendas de alquiler, el cual se espera finalizar durante el segundo semestre del 2025.

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

	<u>Septiembre 30, 2025</u>			<u>Diciembre 31, 2024</u>		
	<u>Vencimiento en un año</u>	<u>Vencimiento en más de un año</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento en un año</u>	<u>Vencimiento en más de un año</u>	<u>Total</u>
<b>Préstamos comerciales</b>						
Banco Nacional de Panamá	<u>1,346,712</u>	<u>4,624,372</u>	<u>5,971,084</u>	<u>1,046,712</u>	<u>5,734,406</u>	<u>6,781,118</u>
<b>Total préstamos comerciales</b>	<u>1,346,712</u>	<u>4,624,372</u>	<u>5,971,084</u>	<u>1,046,712</u>	<u>5,734,406</u>	<u>6,781,118</u>
<b>Valores comerciales rotativos</b>						
VCNs públicos	9,625,000	0	9,625,000	10,100,000	0	10,100,000
Metrobank	3,600,000	0	3,600,000	2,000,000	0	2,000,000
Banco Aliado	3,500,000	0	3,500,000			
Banistmo	3,900,000	0	3,900,000			
Banco General, S. A.	<u>6,750,000</u>	<u>0</u>	<u>6,750,000</u>	<u>7,300,000</u>	<u>0</u>	<u>7,300,000</u>
<b>Total valores comerciales rotativos</b>	<u>27,375,000</u>	<u>0</u>	<u>27,375,000</u>	<u>19,400,000</u>	<u>0</u>	<u>19,400,000</u>
	<u>28,721,712</u>	<u>4,624,372</u>	<u>33,346,084</u>	<u>20,446,712</u>	<u>5,734,406</u>	<u>26,181,118</u>

**Préstamos comerciales:**

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

**Valores comerciales rotativos:**

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 5.5% hasta 7% (2024: 6% hasta 7%).

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(16) Bonos por pagar**

El Grupo mantiene obligaciones por los bonos emitidos mediante ofertas públicas y privadas en los años 2025, 2012, 2010 y 2006. Estas se describen de la siguiente manera:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>Septiembre 30, 2025</u>	<u>Diciembre 31, 2024</u>
<u>Emisión pública 2025 (Resolución SMV214-25)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos con plazos entre dos y veinticinco años a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia no menor a un año ni mayor a la fecha de vencimiento.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor		:	:
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	34,024,607	34,181,571
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	20,000,000	16,317,864	17,291,078
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta dos años.	Tasa fija o SOFR a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u> <u>77,000,000</u>	<u>10,699,804</u> <u>61,042,275</u>	<u>8,396,794</u> <u>59,869,443</u>
Desglose: Vencimientos a un año			8,656,556	6,984,065
Vencimientos a más de un año			<u>52,385,719</u> <u>61,042,275</u>	<u>52,885,378</u> <u>59,869,443</u>

Durante el periodo transcurrido del año 2025, la emisión de bonos fue por el monto de B/.6,886,000 (2024: B/.5,129,000) y la redención de bonos por el monto de B/.5,713,168 (2024: B/.7,978,939).

Las características principales de los bonos de ofertas públicas según resoluciones SMV 214-25 del 18 de junio de 2025, SMV 277-12 del 14 de agosto de 2012, CNV 35-11 del 8 de febrero de 2011, CNV 495-10 del 26 de noviembre de 2010, CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007 y CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006, tal como fueron aprobadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, se resumen a continuación:

**Emisión 2025**

- (a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma nominativa y desmaterializada y estarán representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Sesenta Millones de balboas (B/.60,000,000).



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

**Emisión 2012**

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- (b) El valor nominal de esta emisión representaba 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/. 1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se podrá pagar mensualmente, trimestralmente, semestralmente, al vencimiento o con cualquier otra frecuencia que determine el Emisor. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de intereses.
- (c) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (d) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no cubierto por los demás bienes dados en fideicomiso consistentes en dinero.

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

**Emisión 2010**

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

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

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



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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

- (c) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (d) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.

#### Emisión 2006

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

	<b>Septiembre 30 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Viviendas	4,977,678	4,948,485
Hotelería	272,697	245,507
Restaurantes	741,520	727,458
Alquileres	186,222	192,656
Financiera	16,236	9,568
Otras	804,424	648,924
	<u>6,998,777</u>	<u>6,772,598</u>

**(18) Pasivos por arrendamientos**

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

	<b>Pasivo por Arrendamiento</b>	<b>Obligaciones "Leasing"</b>	<b>Sep.30, 2025</b>	<b>Pasivo por Arrendamiento</b>	<b>Obligaciones "Leasing"</b>	<b>Dic.31, 2024</b>
Saldo al inicio del período	3,545,005	1,995,232	5,540,237	4,191,662	2,286,116	6,477,778
Pagos	(422,874)	(937,216)	(1,360,090)	(553,763)	(1,281,374)	(1,835,137)
Aumentos	0	1,611,686	1,611,686	0	990,490	990,490
Ajustes al canon	37,441	0	37,441	0	0	0
Cancelaciones	0	0	0	(92,894)	0	(92,894)
Saldo al final del período	<u>3,159,572</u>	<u>2,669,702</u>	<u>5,829,274</u>	<u>3,545,005</u>	<u>1,995,232</u>	<u>5,540,237</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 6% y 8% (2024: entre 6% y 8%) Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (2024: igual).

El Grupo mantiene contratos de arrendamiento por la adquisición de equipos, con términos de contratación generales de 36 y 60 meses. Estos equipos y sus correspondientes depreciaciones acumuladas están incluidos en inmuebles, mobiliario y equipo, neto:

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Equipo pesado	3,362,567	2,901,010
Equipo rodante	<u>959,632</u>	<u>751,150</u>
	4,322,199	3,652,160
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(2,181,672)</u>	<u>(2,236,143)</u>
Saldo al final del período	<u>2,140,527</u>	<u>1,416,017</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(19) Gastos de personal**

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Salarios	8,092,639	7,591,765
Décimo tercer mes	741,433	698,766
Vacaciones	796,295	755,087
Gastos de representación	432,556	447,021
Participación y otros incentivos	658,491	699,006
Comisiones	64,602	54,119
Seguro social	1,347,846	1,224,531
Prima de antigüedad	165,837	160,853
Seguro de vida y hospitalización	282,143	279,619
Aportes de cesantía	553,128	628,198
Otras	<u>918,389</u>	<u>708,529</u>
	<u>14,053,359</u>	<u>13,247,494</u>

Del período terminado al 30 de septiembre de 2025, el gasto de personal por B/.14,053,359 (2024: B/.13,247,494) fue distribuido de la siguiente manera: B/.7,746,020 (2024: B/.7,391,539) a costos de construcción y B/.6,307,339 (2024: B/.5,855,955) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Del período terminado al 30 de septiembre de 2025, el Grupo mantenía 875 empleados permanentes (septiembre 2024: 844).

Al 30 de septiembre de 2025, el Grupo mantiene provisión para prima de antigüedad por B/.1,540,833 (diciembre 2024: B/.1,593,373), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar. Adicional al cierre de septiembre 2025, el Grupo mantiene fondo de cesantía por la cantidad de B/.3,460,846 (diciembre 2024: B/.3,240,949), el cual respalda las obligaciones laborales en concepto de prima de antigüedad e indemnización por despido injustificado, según lo establecido en el Código de Trabajo (nota 14).

Al 30 de septiembre de 2025, se realizó recompra de 31,650 acciones por un monto de B/.840,699 ocasionando una disminución en las acciones en circulación tipo A y B de 5,467,204 a 5,435,554.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gastos de personal (nota 20)	6,307,339	5,855,955
Depreciación (nota 10,11 y 12)	2,100,880	1,937,001
Publicidad y promociones	1,390,653	1,082,410
Servicios públicos	1,106,978	1,117,373
Reparaciones y mantenimiento	1,761,581	1,600,592
Gastos bancarios	314,624	166,401
Alquileres	183,980	158,110
Gastos legales y notariales	586,087	763,731
Impuestos	867,486	848,459
Seguridad	352,979	425,373
Seguros	132,275	105,909
Servicios profesionales	607,466	362,053
Gastos de oficina	104,706	98,495
Gastos de viaje y viáticos	152,324	125,469
Comisión de tarjetas	65,414	66,383
Cuotas y suscripciones	86,095	45,643
Donaciones	12,000	87,000
Atenciones y cortesías	82,204	103,259
Gastos de manejo	120,577	83,646
Decoraciones	1,915	110,264
Capacitación y entrenamiento	35,555	42,366
Combustible y lubricantes	107,337	91,004
Otras	<u>528,550</u>	<u>684,382</u>
	<u>17,009,005</u>	<u>15,961,278</u>

**(21) Impuestos sobre la renta**

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

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



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, se determinó de conformidad con el método de tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

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

La subsidiaria Constructora San Lorenzo, S. A., solicitó a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2024, según el método tradicional y se esperará la resolución.

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

*Precios de transferencia*

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2015, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos



**Notas a los estados financieros consolidados**

---

contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2025 y 2024, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente.

***Otros impuestos***

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(22) Información por segmentos**

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

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

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

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

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

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



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

(Panamá, República de Panamá)

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2025

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ventas de bienes y servicios	39,809,703	52,474,841	12,531,564	12,212,042	4,293,175	4,202,917	0	0	0	0	915,005	3,301,308	57,549,447	72,191,108
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	3,198,032	3,208,550	0	0	0	0	3,198,032	3,208,550
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	2,261,169	1,954,901	0	0	2,261,169	1,954,901
<b>Total ingresos</b>	<b>39,809,703</b>	<b>52,474,841</b>	<b>12,531,564</b>	<b>12,212,042</b>	<b>4,293,175</b>	<b>4,202,917</b>	<b>3,198,032</b>	<b>3,208,550</b>	<b>2,261,169</b>	<b>1,954,901</b>	<b>915,005</b>	<b>3,301,308</b>	<b>63,008,648</b>	<b>77,354,559</b>
Costo de las ventas	30,111,380	38,266,833	10,439,117	10,274,978	1,341,687	1,202,167	0	0	0	0	31	2,993,290	41,892,215	52,737,268
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	1,521,639	1,377,344	0	0	0	0	1,521,639	1,377,344
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	922,937	905,747	0	0	922,937	905,747
<b>Total costos</b>	<b>30,111,380</b>	<b>38,266,833</b>	<b>10,439,117</b>	<b>10,274,978</b>	<b>1,341,687</b>	<b>1,202,167</b>	<b>1,521,639</b>	<b>1,377,344</b>	<b>922,937</b>	<b>905,747</b>	<b>32</b>	<b>2,993,290</b>	<b>44,336,791</b>	<b>55,020,359</b>
<b>Ganancia bruta en ventas</b>	<b>9,698,324</b>	<b>14,208,008</b>	<b>2,092,447</b>	<b>1,937,064</b>	<b>2,951,488</b>	<b>3,000,750</b>	<b>1,676,393</b>	<b>1,831,206</b>	<b>1,338,232</b>	<b>1,049,154</b>	<b>914,973</b>	<b>308,018</b>	<b>18,671,858</b>	<b>22,334,200</b>
	76%	73%	83%	84%	31%	29%	0%	0%	0%	0%	0%	91%	73%	73%
Otros ingresos (egresos) operacionales	175,657	1,749,745	263,310	243,731	5,230	(32,609)	9,606	56,523	37,868	61,233	2,654	-1,159	494,325	2,077,464
Gastos de vtas., generales y admivos.	8,932,318	7,551,430	1,329,585	1,333,300	3,451,453	3,047,245	285,726	339,137	482,045	450,714	(730,617)	101,649	13,750,510	12,823,475
Distribución de gastos corporativos	2,585,657	2,577,925	247,584	246,844	154,614	154,152	182,909	182,362	197,731	197,139	0	0	3,368,495	3,358,422
	11,517,975	10,129,355	1,577,170	1,580,144	3,606,067	3,201,397	468,635	521,499	679,776	647,853	(730,617)	101,649	17,119,005	16,181,897
<b>Utilidad en operaciones</b>	<b>(1,643,994)</b>	<b>5,828,398</b>	<b>778,587</b>	<b>600,651</b>	<b>(649,349)</b>	<b>(233,256)</b>	<b>1,217,364</b>	<b>1,366,230</b>	<b>696,324</b>	<b>462,534</b>	<b>1,648,244</b>	<b>205,210</b>	<b>2,047,178</b>	<b>8,229,767</b>
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	590,638	858,124	158,447	170,379	0	0	373,887	311,203	290,025	277,943	211,197	200,876	1,624,194	1,818,525
Intereses pagados en financiamientos	(711,226)	(603,248)	(40,105)	(50,188)	(774,703)	(853,087)	(50,286)	(83,100)	(2,270)	(919)	0	0	(1,578,570)	(1,590,542)
Amortización de costos de emisión de bonos	(110,764)	(97,315)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(110,764)	(97,315)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	24,746	15,391	3,409,204	3,049,279	3,433,950	3,064,670
<b>Total de otros costos financieros, neto</b>	<b>(231,352)</b>	<b>157,561</b>	<b>118,342</b>	<b>120,191</b>	<b>(774,703)</b>	<b>(853,087)</b>	<b>323,621</b>	<b>228,103</b>	<b>312,501</b>	<b>292,415</b>	<b>3,620,401</b>	<b>3,250,155</b>	<b>3,368,810</b>	<b>3,195,338</b>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>(1,875,346)</b>	<b>5,985,959</b>	<b>896,929</b>	<b>720,842</b>	<b>(1,424,052)</b>	<b>(1,086,343)</b>	<b>1,540,985</b>	<b>1,594,333</b>	<b>1,008,825</b>	<b>754,949</b>	<b>5,268,645</b>	<b>3,455,365</b>	<b>5,415,988</b>	<b>11,425,105</b>
Impuesto sobre la renta, estimado	812,102	970,400	138,501	137,421	0	34,164	144,767	169,049	94,376	59,438	43,160	70,016	1,232,906	1,440,488
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>(2,687,448)</b>	<b>5,015,559</b>	<b>758,428</b>	<b>583,421</b>	<b>(1,424,052)</b>	<b>(1,120,507)</b>	<b>1,396,218</b>	<b>1,425,284</b>	<b>914,449</b>	<b>695,511</b>	<b>5,225,485</b>	<b>3,385,349</b>	<b>4,183,082</b>	<b>9,984,617</b>
<b>Total activos</b>	<b>254,285,814</b>	<b>253,943,151</b>	<b>19,669,382</b>	<b>20,129,522</b>	<b>25,253,595</b>	<b>22,189,769</b>	<b>46,055,553</b>	<b>46,075,316</b>	<b>28,496,925</b>	<b>27,214,546</b>	<b>134,725,027</b>	<b>116,764,533</b>	<b>508,486,296</b>	<b>486,316,837</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>99,570,195</b>	<b>94,553,476</b>	<b>4,560,724</b>	<b>4,397,282</b>	<b>21,192,112</b>	<b>20,418,322</b>	<b>1,492,934</b>	<b>1,900,045</b>	<b>1,920,630</b>	<b>1,604,653</b>	<b>898,747</b>	<b>912,583</b>	<b>129,635,342</b>	<b>123,786,361</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(23) Ingresos de actividades ordinarias**

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

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Septiembre 30 2024</b>
Venta de viviendas	38,730,849	52,474,481
Restaurantes	12,531,564	12,212,042
Hoteles	4,293,175	4,202,917
Alquileres y zonas procesadoras	3,198,032	3,208,550
Financieros	2,261,169	1,954,901
Otras operaciones	1,993,859	3,301,668
	<u>63,008,648</u>	<u>77,354,559</u>

**(24) Compromisos y contingencias**

Al 30 de septiembre 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Grupo no mantenía compromisos por cartas de crédito abiertas y no utilizadas.

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

**(25) Incentivos fiscales para actividades turísticas**

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

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.



**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.

**(26) Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

Al 30 de septiembre de 2025, se mantienen acciones por la suma de B/.4,880,862 (diciembre 2024 B/.4,880,862) a su costo como una aproximación de valor razonable.

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

**(27) Gestión de riesgos financieros**

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

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

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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

**(ii) Riesgo de crédito**

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

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

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

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

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.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

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:

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Clientes	5,509,402	7,349,132
Hipotecas	4,640,508	4,412,515
Préstamos personales	<u>16,638,771</u>	<u>14,559,015</u>
	26,788,681	26,320,662
Alquileres	796,490	598,962
Varias	<u>5,955,415</u>	<u>5,194,559</u>
	<u><u>33,540,586</u></u>	<u><u>32,114,183</u></u>

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

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Viviendas	3,138,364	5,951,880
Financiera	21,279,279	18,971,530
Hotelería	294,769	244,001
Otros	<u>2,076,269</u>	<u>1,153,251</u>
	<u><u>26,788,681</u></u>	<u><u>26,320,662</u></u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas terminadas representan saldos provenientes de la venta de casas entregadas que cumplen con los requisitos establecidos en la Nota 3 (i), por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida en que los bancos efectúan los desembolsos de los respectivos préstamos hipotecarios otorgados a sus clientes. Además, los saldos de préstamos por cobrar personales y hipotecarios se registran como activos en el balance general, reflejando la cantidad pendiente de pago por parte de los deudores.

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

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Saldo al inicio del período	1,726,314	1,783,932
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	110,000	273,070
Castigos	(141,878)	(314,700)
Ajustes	<u>28,634</u>	<u>(15,988)</u>
Saldo al final del período	<u><u>1,723,070</u></u>	<u><u>1,726,314</u></u>

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

**(iii) Riesgo de liquidez**

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

**Administración del riesgo de liquidez**

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

**(iv) Riesgo de mercado**

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

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas fijas, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 16). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 15).

**(28) Dividendos**

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Septiembre 30, 2024</b>
<b>Periodo terminado el 30 de septiembre:</b>		
B/. 0.81 por cada acción (2024: B/.0.81)	<u>4,415,371</u>	<u>4,436,866</u>



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(29) Utilidad por acción**

Al 30 de septiembre, 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:

	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2025</u></b>	<b>Septiembre 30,</b> <b><u>2024</u></b>
Utilidad neta	4,183,081	9,984,617
Acciones en circulación	<u>5,435,554</u>	<u>5,468,204</u>
Utilidad básica por acción	<u>0.77</u>	<u>1.83</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Anexo 1

Al 30 de septiembre de 2025																			
Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Diseño e Innov. Constructiva S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Constructora Concasa Caribe, S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S. A.	Alquileres Sucasa, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Tortuga International Holding S.A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Efectivo y equivalente de efectivo	6,565,815		6,565,815	268,264	3,869,307	158,039	0	96,571	29,926	0	248,476	0	45,178	23,490	41,033	79,180	19,650	338,942	1,347,759
Depósito a plazo fijo	29,436,581		29,436,581	29,436,581	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																			
Clientes	5,509,402		5,509,402.00	0.00	2,721,312.00	0.00	0.00	92,672.00	1,935,497.00	0.00	0.00	0.00	2,712.00	0.00	0.00	115	0.00	711,821.00	45,273.00
Hipotecas	4,640,508		4,640,508	0	0	0	0	0	0	0	4,640,508	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	16,638,771		16,638,771	0	0	0	0	0	0	0	16,638,771	0	0	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(99,614,342)	99,614,342	41,929,914	18,899,610	28,831,648	1,299,584	689,041	727,996	133,040	155,136	46,381	13,367	6,494	1,734,232	175,852	0	252,449	4,719,598
Alquileres	796,490		796,490	0	664,063	25,239	0	0	0	0	0	0	0	94,924	12,264	0	0	0	0
Varios	5,955,415	(6,107,763)	12,063,178	6,864,168	4,817,512	0	14,245	5,840	35	0	93,421	0	768	49	0	0	0	14,659	252,481
	33,540,586	(105,722,105)	139,262,691	48,794,082	27,102,497	28,856,887	1,313,829	787,553	2,663,528	133,040	21,527,836	46,381	16,847	101,467	1,746,496	175,967	0	978,929	5,017,352
Menos reserva para cuentas incobrables	1,723,070		1,723,070	0	27,590	82,966	0	19,253	0	0	1,309,333	0	0	87,306	0	0	0	189,614	7,008
Total de cuentas por cobrar, neto	31,817,516	(105,722,105)	137,539,621	48,794,082	27,074,907	28,773,921	1,313,829	768,300	2,663,528	133,040	20,218,503	46,381	16,847	14,161	1,746,496	175,967	0	789,315	5,010,344
Inventarios:																			
Unidades de viviendas terminadas	25,056,229		25,056,229	0	25,056,229	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	59,967,818		59,967,818	0	59,545,402	142,953	0	0	279,463	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	3,702,940		3,702,940	0	3,702,940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipo de construcción, piezas , reptos. Y mat de const.	4,489,005		4,489,005	0	1,822,762	0	0	180,460	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,485,783	0
Viveres, bebidas y suministros	261,547		261,547	0	23,247	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	238,300
Otros	256,090		256,090	0	131,382	0	0	0	0	0	0	0	17,799	0	0	0	0	0	106,929
Total de inventarios	93,733,629		93,733,629	0	90,281,942	142,953	0	180,460	279,463	0	0	0	17,799	0	0	0	0	2,485,783	345,229
Inversiones en Bonos y acciones, neto	127,784,920	(5,919,737)	133,704,657	133,536,557	38,153	0	0	0	0	0	129,947	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones en instrumento de deuda	1,950,103		1,950,103	1,950,103	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	168,488,038		168,488,038	0	133,007,311.00	6,823,262.00	0	0	0	0	566,767	0	0	25,772,471	1,827,329	0	0	490,898	0
Equipo en arrendamiento, neto	2,100,513		2,100,513	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,100,513	0
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	95,894,661	(980,418)	96,875,079	0	68,883,221	441,454	0	788,210	0	0	967,512	0	230,551	24,360	1,452	3,843	0	5,236,654	20,297,822
Menos depreciación acumulada	61,906,367	(980,418)	62,886,785	0	48,362,720	226,930	0	355,655	0	0	829,116	0	214,724	19,622	464	3,843	0	3,523,456	9,350,255
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	33,988,294	0	33,988,294	0	20,520,501	214,524	0	432,555	0	0	138,396	0	15,827	4,738	988	0	0	1,713,198	10,947,567
Activo por derecho de uso	3,048,859		3,048,859	0	1,548,943	0	0	0	0	0	183,435	0	0	0	0	0	0	0	1,316,481
Otros activos	9,572,028		9,572,028	332,373	6,231,152	148,153	1,980	200,287	116,483	79,901	268,257	903	93,001	23,284	79,070	14,554	0	456,726	1,525,904
Total de activos	508,486,296	(111,641,842)	620,128,138	214,317,960	282,572,216	36,260,852	1,315,809	1,678,173	3,089,400	212,941	21,753,781	47,284	188,652	25,838,144	3,694,916	269,701	19,650	8,375,375	20,493,284



UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS																			Anexo 1, Continuación	
Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera																				
Al 30 de septiembre de 2025																				
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Diseño e Innov. Constructiva S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Constructora Concasa Caribe, S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S. A.	Alquileres Sucasa, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Tortuga International Holding S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.	
Pasivos																				
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pa	33,346,084		33,346,084	0	33,346,084	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Terrenos por pagar	11,704,266		11,704,266	0	11,704,266	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cuentas por pagar:																				
Proveedores	6,998,777		6,998,777	0	5,168,211	26,485	0	558,451	197,582	20	16,236	10	3,361	157,290	2,447	0	45,000	82,164	741,520	
Compañías afiliadas	0	(99,556,809)	99,556,809	23,283,367	8,410,812	33,755	181,750	612,827	1,242,515	78,678	16,423,781	35,865	287,146	24,643,942	3,721,354	459,061	20,000	9,083,334	11,038,622	
Otras	3,114,448		3,114,448	7,933.00	1,598,135.00	12,111.00	0.00	13,580.00	47,055.00	1,184.00	1,268,368.00	5,803.00	35,725	15,703	32,455	0	0	11,824	64,572	
Total de cuentas por pagar	10,113,225	(99,556,809)	109,670,034	23,291,300	15,177,158	72,351	181,750	1,184,858	1,487,152	79,882	17,708,385	41,678	326,232	24,816,935	3,756,256	459,061	65,000	9,177,322	11,844,714	
Gastos acumulados por pagar	3,579,582		3,579,582	0	1,880,748	49,688	0	187,613	99,722	140,443	245,527	7,631	33,779	15,946	0	113	0	344,646	573,726	
Ingresos diferidos	218,795		218,795	0	98,322	0	0	104	0	0	118,871	0	0	1,498	0	0	0	0	0	
Dividendos por pagar	0	(6,165,297)	6,165,297	0	495,975	995,936	0	66,133	157,122	87	2,089,930	0	0	311,993	0	0	0	51,232	1,996,889	
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	298,782		298,782	0	297,046	0	0	0	0	0	0	0	0	658	0	0	0	1,078	0	
Depósitos de clientes	3,312,284		3,312,284	0	2,275,471	216,068	0	0	608,997	0	305	0	0	0	0	0	0	151,895	59,548	
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	2,669,702		2,669,702	0	904,139	0	0	177,701	0	0	77,900	0	0	0	0	0	0	1,509,962	0	
Pasivo direrido	3,159,572		3,159,572	0	1,554,862	0	0	0	0	0	193,423	0	0	0	0	0	0	0	1,411,287	
Impuesto sobre la renta por pagar	85		85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85	0	0	0	0	
Bonos por pagar	61,232,965		61,232,965	0	61,232,965	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total del pasivos	129,635,342	(105,722,106)	235,357,448	23,291,300	128,967,036	1,334,043	181,750	1,616,409	2,352,993	220,412	20,434,341	49,309	360,011	25,147,030	3,756,341	459,174	65,000	11,236,135	15,886,164	
Patrimonio																				
Capital en acciones	27,029,934	(5,179,768)	32,209,702	26,643,903	911,818	10,100	181,956	10,000	50,000	10,000	933,856	0	1,200,000	0	0	65,000	0	0	2,193,069	
Acciones en tesorería	(6,810,684)		(6,810,684)	(6,810,684)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Utilidades de las subsidiaria capitalizadas	620,193	620,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ganancia no realizada sobre inversiones	110,680,739		110,680,739	110,584,988	0	0	0	0	0	0	95,751	0	0	0	0	0	0	0	0	
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	248,854,504	(1,404,174)	250,258,678	60,618,078	153,819,509	35,070,185	952,103	54,657	686,451	(17,086)	306,446	(2,025)	(1,369,986)	691,864	(61,381)	(254,473)	(45,350)	(2,767,554)	2,577,240	
Impuesto complementario	(1,523,732)		(1,523,732)	0	(1,091,759)	(153,476)	0	(2,893)	(44)	(385)	(16,613)	0	(1,373)	(750)	(44)	0	0	(93,206)	(163,189)	
Total de patrimonio atribuible a los propietarios	378,850,954	(5,919,736)	384,770,690	191,026,660	153,605,180	34,926,809	1,134,059	61,764	736,407	(7,471)	1,319,440	(2,025)	(171,359)	691,114	(61,425)	(189,473)	(45,350)	(2,860,760)	4,607,120	
Total de pasivos y patrimonio	508,486,296	(111,641,842)	620,128,138	214,317,960	282,572,216	36,260,852	1,315,809	1,678,173	3,089,400	212,941	21,753,781	47,284	188,652	25,838,144	3,694,916	269,701	19,650	8,375,375	20,493,284	

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS																			
Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)																			
Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2025																			
Anexo 2																			
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Diseño e Innov. Constructiva S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Constructora Concasa Caribe, S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S. A.	Alquileres Sucasa, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Tortuga International Holding S.A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Ventas netas:																			
Viviendas, equipos	23,267,536		23,267,536	0	23,267,536	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	13,022,737		13,022,737	0	13,022,737	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viveres y bebidas	12,531,564		12,531,564	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,531,564
Equipos	920,861	(757,505)	1,678,366	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,678,366	0
Alquiler de equipos	1,519,715	(108,928)	1,628,643	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,628,643	0
Hotelería	4,293,175		4,293,175	0	3,348,804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	944,371
Avances de obras facturadas (licitación)	914,962	(2,495,309)	3,410,271	0	0	0	0	0	1,883,648	853,644	0	672,979	0	0	0	0	0	0	0
Otros (productos agrícola, concreto, fumigación, etc.)	1,078,897	(4,516,693)	5,595,590	0	0	0	0	5,369,407	0	0	0	0	226,140	0	0	43	0	0	0
Ventas de bienes y servicios	57,549,447	(7,878,435)	65,427,882	0	39,639,077	0	0	5,369,407	1,883,648	853,644	0	672,979	226,140	0	0	43	0	3,307,009	13,475,935
Ingresos por Alquiler	3,198,032		3,198,032	0	288,700	900,403	0	0	0	0	1,116	0	0	1,935,480	64,265	0	0	8,068	0
Intereses sobre préstamos	2,261,169		2,261,169	0	0	0	0	0	0	0	2,261,169	0	0	0	0	0	0	0	0
Total ingresos	63,008,648	(7,878,435)	70,887,083	0	39,927,777	900,403	0	5,369,407	1,883,648	853,644	2,262,285	672,979	226,140	1,935,480	64,265	43	0	3,315,077	13,475,935
Costo de las ventas:																			
Viviendas	25,881,870	(1,854,659)	27,736,529	0	25,167,113	0	0	0	1,712,430	856,986	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	2,805,173	(4,124)	2,809,297	0	2,809,297	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viveres y bebidas	10,439,117		10,439,117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,439,117
Equipos	673,278	(467,735)	1,141,013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,141,013	0
Alquiler de equipos	751,090	(398,698)	1,149,788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,149,788	0
Hotelería	1,341,687		1,341,687	0	1,151,748	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	189,939
Otros (productos agrícolas, concreto)	0	(3,822,127)	3,822,127	0	0	0	0	3,012,168	0	0	0	564,232	245,695	0	0	32	0	0	0
Costos de las ventas	41,892,215	(6,547,343)	48,439,558	0	29,128,158	0	0	3,012,168	1,712,430	856,986	0	564,232	245,695	0	0	32	0	2,290,801	10,629,056
Costos de alquiler	1,521,639		1,521,639	0	0	406,324	0	0	0	0	0	0	0	1,075,796	39,519	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	922,937		922,937	0	0	0	0	0	0	0	922,937	0	0	0	0	0	0	0	0
Total costos	44,336,791	(6,547,343)	50,884,134	0	29,128,158	406,324	0	3,012,168	1,712,430	856,986	922,937	564,232	245,695	1,075,796	39,519	32	0	2,290,801	10,629,056
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	18,671,857	(1,331,092)	20,002,949	0	10,799,619	494,079	0	2,357,239	171,218	(3,342)	1,339,348	108,747	(19,555)	859,684	24,746	0	11	1,024,276	2,846,879
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																			
Ingresos compañías afiliadas	0	(807,005)	807,005	0	807,005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	494,325		494,325	2,729	192,407	7,399	0	2,985	0	865	38,768	0	3,935	9,111	(7,804)	(75)	-	(19,305)	263,310
Total de otros ingresos	494,325	(807,005)	1,301,330	2,729	999,412	7,399	0	2,985	0	865	38,768	0	3,935	9,111	(7,804)	(75)	-	(19,305)	263,310
Gastos generales y administrativos	17,119,005	(1,479,016)	18,598,021	294,579	11,938,294	52,445	0	2,062,917	0	0	886,901	110,772	82,377	169,506	13,809	19,079	45,350	1,285,653	1,636,339
Egresos compañías afiliadas	0	(659,081)	659,081	0	60,314	0	0	0	0	0	110,000	0	0	120,000	0	0	0	32,141	336,626
Utilidad en operaciones	2,047,177	0	2,047,177	(291,850)	(199,577)	449,033	0	297,307	171,218	(2,477)	381,215	(2,025)	(97,997)	579,289	3,133	(19,143)	(45,350)	(312,823)	1,137,224
Costos financieros, neto																			
Intereses ganados sobre instrumento de deuda	88,898		88,898	88,898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses ganados sobre depósitos a plazos fijos	1,535,296		1,535,296	1,359,276	168,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,818	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(826,247)		(826,247)	0	(624,254)	0	0	(39,668)	0	0	(4,900)	0	0	0	0	0	0	(146,441)	(10,984)
Intereses pagados sobre bonos	(752,323)		(752,323)	0	(603,961)	-	0	0	0	0	0	0	0	(14,452)	(35,814)	0	0	(40,202)	(57,894)
Amortización de costo de emisión de bonos	(110,764)		(110,764)	0	(110,764)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Dividendos ganados	3,433,950	(3,401,882)	6,835,832	6,811,086	0	0	0	0	0	0	24,746	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	3,368,810	(3,401,882)	6,770,692	8,259,260	(1,170,777)	-	0	-39,668	0	0	19,846	0	0	(14,452)	(35,814)	0	0	(178,825)	(68,878)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	5,415,987	(3,401,882)	8,817,869	7,967,410	(1,370,354)	449,033	0	257,639	171,218	(2,477)	401,061	(2,025)	(97,997)	564,837	(32,681)	(19,143)	(45,350)	(491,648)	1,068,346
Impuesto sobre la renta estimado	1,232,906		1,232,906	0	759,253	2,599	0	52,849	43,160	0	94,376	0	0	142,168	0	0	0	0	138,501
	1,232,906		1,232,906	0	759,253	2,599	0	52,849	43,160	-	94,376	0	0	142,168	0	0	0	0	138,501
Utilidad (pérdida) neta	4,183,081	(3,401,882)	7,584,963	7,967,410	(2,129,607)	446,434	0	204,790	128,058	(2,477)	306,685	(2,025)	(97,997)	422,669	(32,681)	(19,143)	(45,350)	(491,648)	929,845
Atribuible a:																			
Propietarios del Grupo	4,183,081	(3,401,882)	7,584,963	7,967,410	(2,129,607)	446,434	0	204,790	128,058	(2,477)	306,685	(2,025)	(97,997)	422,669	(32,681)	(19,143)	(45,350)	(491,648)	929,845
Utilidad neta (pérdida)	4,183,081	(3,401,882)	7,584,963	7,967,410	(2,129,607)	446,434	0	204,790	128,058	(2,477)	306,685	(2,025)	(97,997)	422,669	(32,681)	(19,143)	(45,350)	(491,648)	929,845
Utilidades no distribuidas (déficit acum.) al inicio del periodo	249,440,994	(1,404,174)	250,845,168	57,237,199	161,636,134	34,863,751	952,103	(150,133)	628,393	(14,609)	59,761	-	(1,271,989)	429,914	(28,700)	(235,330)	-	(2,275,906)	(985,420)
Escisión de las operaciones	0		0	0	(2,987,018)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,987,018
Traslados de saldos por fusión	(354,203)		(354,203)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	(354,203)
Dividendos declarados	(4,415,368)	3,401,882	(7,817,250)	(4,586,531)	(2,700,000)	(240,000)	0	0	(70,000)	0	(60,000)	0	0	(160,719)	0	0	0	0	-
Utilidades no distribuidas (déficit acum.) al final del periodo	248,854,504	(1,404,174)	250,258,678	60,618,078	153,819,509	35,070,185	952,103	54,657	686,451	(17,086)	306,446	(2,025)	(1,369,986)	691,864	(61,381)	(254,473)	(45,350)	(2,767,554)	(409,778)





**CERTIFICACIÓN**  
**MMG BANK CORPORATION FID-028**  
**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**  
**PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS**  
**US\$ 60,000,000.00**

MMG BANK CORPORATION  
MMG Tower, Piso 22  
Avenida Paseo del Mar  
Costa del Este  
Tel.: (507) 265-7600  
Fax: (507) 265-7601  
Apdo. 0832-02453  
World Trade Center  
República de Panamá  
www.mmgbank.com

En nuestra condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía identificado como MMG BANK CORPORATION FID 028, constituido por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, (en adelante el "Emisor") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta sesenta millones de dólares con 00/100 (US\$60,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV-214-2025 de 18 de junio de 2025, (en adelante los "Bonos"); por este medio certificamos que al 30 de septiembre de 2025:

1. Conforme a lo reportado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia LATINCLEAR, al cierre de septiembre el programa no ha emitido series garantizadas de los Bonos.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
  - a. Dinero en efectivo por el monto de mil dólares con 00/100 (US\$1,000.00).
3. El patrimonio total administrado es de mil dólares con 00/100 (US\$1,000.00).

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinticuatro (24) de octubre de dos mil veinticinco (2025).

**MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.**



Roger Kinhead  
VP de Banca de Inversión



María Eugenia Espino  
VP de Administración, Contabilidad  
y Operaciones

/na



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 INVERSIONS EXPANSION VERACRUZ S.A. Y CARIBBEAN FRANCHISE DEVELOPMENT CORP. 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 30 de septiembre de 2025 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD5,049.97.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto Inicial	Saldo Insoluto	Vencimiento
V	1,400,000.00	87,500.00	31-mar-26
W	550,000.00	137,499.97	30-sep-27
X	500,000.00	125,000.00	30-sep-27
Y	500,000.00	125,000.00	30-sep-27
Z	722,000.00	248,187.50	30-jun-28
AA	1,300,000.00	446,875.00	30-Jun-28
AB	500,000.00	250,000.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	750,000.00	30-Sep-29
AD	3,000,000.00	2,062,500.00	31-Mar-31
AE	2,000,000.00	1,750,000.00	30-Sep-32
AF	1,200,000.00	1,117,241.36	01-Jun-32
AG	3,600,000.00	3,600,000.00	31-Dec-31
	16,772,000.00	10,699,803.83	



6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 30 de septiembre de 2025 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos <sup>(1)</sup>	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	5,049.97	0%	A la vista	5,049.97
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
		15,373,584.97	100%		12,005,049.97

(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
<b>Activos</b>		
Depósitos en banco	5,049.97	5,049.97
<b>Total de activos</b>	<b>5,049.97</b>	<b>5,049.97</b>

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

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

Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
31-dic-24	8,396,793.54	125%	10,495,991.93	15,373,569.18	183%
31-mar-25	11,576,740.51	125%	14,470,925.64	15,373,574.28	133%
30-jun-25	11,115,308.15	125%	13,894,135.19	15,373,579.58	138%

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/. 10,699,803.83

Cobertura requerida 125%

Monto requerido en garantía B/. 13,374,754.79

**Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio\***

Valor de Avalúo de los Activos 15,373,584.97

Bonos emitidos y en circulación 10,699,803.83 144%

\*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 noviembre de 2025.

Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso 3028

  
Dayka Y. Santana  
Firma Autorizada





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

**MMG TRUST S.A.**, en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A.**, (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 30 de septiembre de 2025:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a dieciséis millones trescientos diecisiete mil ochocientos sesenta y cuatro dólares con 44/100 (US\$16,317,864.44) de las Series K, L, N, O, P, Q y R.
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, cuyo valor de mercado asciende a veintiséis millones cuarenta y siete mil novecientos cincuenta y nueve dólares con 52/100 (US\$26,047,959.52) conforme a los informes de avalúo.
  - 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 veintiséis millones cuarenta y siete mil novecientos cincuenta y nueve dólares con 52/100 (US\$ 26,047,959.52).
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 160%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 157% en junio de 2025, de 164% en marzo de 2025 y de 159% en diciembre de 2024.
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 veinte (20) de octubre de dos mil veinticinco (2025).

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



Lilah Aoun  
Firma Autorizada



Roger Kinhead  
Firma Autorizada




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

**MMG TRUST S.A.**, en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 30 de septiembre de 2025:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a treinta y dos millones veinticuatro mil seiscientos siete dólares con 08/100 (US\$ 32,024,607.08) de las Series F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, S, T y U.
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, cuyo valor de mercado asciende a cincuenta y ocho millones setecientos ochenta y nueve mil dólares con 00/100 (US\$58,789,000.00) conforme a los informes de avalúo.
  - 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 cincuenta y ocho millones setecientos ochenta y nueve mil dólares con 00/100 (US\$58,789,000.00).
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 184% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 179% en junio de 2025, de 188% en marzo de 2025 y de 185% en diciembre de 2024.
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 veinte (20) de octubre de dos mil veinticinco (2025).

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



Lilah Aoun  
Firma Autorizada



Roger Kinhead  
Firma Autorizada

