

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL  
CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS  
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional  
de Empresas, S. A.)  
(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"



**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

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

**Anexo**

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

---



## **INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

A la Junta Directiva y Accionista  
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.

Hemos revisado los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, 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, 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



**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado consolidado de situación financiera**

Al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en balboas)

<b>Activo</b>	<b>Nota</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,6	3,869,307	10,415,174
Cuentas por cobrar:			
Clientes	27	2,721,312	5,062,097
Compañías afiliadas	5	18,899,610	28,697,963
Varias		5,481,575	3,342,092
Menos reserva para cuentas incobrables	27	27,102,497	37,102,152
Cuentas por cobrar, neto		(27,590)	(23,217)
Inventarios:		27,074,907	37,078,935
Unidades de viviendas terminadas	8	25,056,229	36,284,245
Costos de construcción en proceso	7	59,545,402	41,146,365
Terrenos	14,15	3,702,940	5,870,891
Materiales, equipos y respuestos		1,977,371	823,836
Total de inventarios		90,281,942	84,125,337
Gastos pagados por adelantado	9	1,582,946	1,249,962
Propiedades de inversión, neto	10,13,14	133,007,311	129,066,709
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	11,14	20,520,501	14,601,217
Activos por derecho de uso	12	1,548,943	1,630,781
Otros activos	13, 26	4,686,359	1,850,693
<b>Total de activos</b>		<b>282,572,216</b>	<b>280,018,808</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado consolidado de situación financiera (continuación)**

<b>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>	<b>Nota</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5,14,27	33,346,084	26,181,118
Terrenos por pagar	27	11,704,266	15,340,938
Cuentas por pagar:			
Proveedores	16,27	5,168,211	4,658,512
Compañías afiliadas	5	8,410,812	4,134,023
Dividendos por pagar	5	495,975	298,011
Otras	17,27	1,598,135	605,212
<b>Total de cuentas por pagar</b>		<b>15,673,133</b>	<b>9,695,758</b>
Gastos acumulados por pagar	19	1,880,748	1,842,003
Ingresos diferidos		98,322	111,353
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	27	297,046	293,295
Depósitos de clientes	8,27	2,275,471	2,606,658
Impuesto sobre la renta por pagar		0	85,957
Pasivo arrendamiento	18,27	2,459,001	2,368,409
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	15,27	61,042,275	59,869,443
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		190,690	201,629
Bonos por pagar, neto		<b>61,232,965</b>	<b>60,071,072</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>128,967,036</b>	<b>118,596,561</b>
Compromisos	24		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas, emitidas y en circulación 840,100 en 2025 y 2024		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas	22,28	157,339,508	162,169,115
Impuesto complementario		(1,091,759)	(1,091,317)
Escisión en la inversión		(3,519,999)	(532,981)
<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>		<b>153,605,180</b>	<b>161,422,247</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>282,572,216</b>	<b>280,018,808</b>



**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado consolidado de resultados**

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2025

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
		<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>
Ventas de bienes y servicios	22,23	16,500,036	39,639,077	7,064,287	50,735,398
Costo de las ventas	19	11,629,101	29,128,158	5,010,181	36,177,210
<b>Ganancia bruta en ventas</b>		<b>4,870,935</b>	<b>10,510,919</b>	<b>2,054,106</b>	<b>14,558,188</b>
Otros ingresos de operaciones:					
Ingresos por servicios afiliadas	5	447,129	807,005	243,061	585,599
Ingresos por alquiler		97,431	291,786	95,189	307,884
Otros ingresos (egresos) operacionales		53,177	189,254	1,051,009	1,164,252
<b>Total de otros ingresos</b>		<b>597,737</b>	<b>1,288,045</b>	<b>1,389,259</b>	<b>2,057,735</b>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,19,20	4,395,044	11,998,608	3,728,707	11,522,686
<b>Resultado de las actividades de operación</b>		<b>1,073,628</b>	<b>(199,644)</b>	<b>(285,342)</b>	<b>5,093,237</b>
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		25,030	168,202	47,051	284,505
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,14	(237,820)	(624,187)	(179,666)	(541,400)
Intereses pagados sobre bonos	15	(210,989)	(603,961)	(241,267)	(766,193)
Amortización de costos de emisión de bonos		(49,613)	(110,764)	(43,478)	(97,315)
<b>Total de costos financieros, neto</b>		<b>(473,392)</b>	<b>(1,170,710)</b>	<b>(417,360)</b>	<b>(1,120,403)</b>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>600,236</b>	<b>(1,370,354)</b>	<b>(702,702)</b>	<b>3,972,834</b>
<b>Impuesto sobre la renta, estimado</b>	21	<b>(268,167)</b>	<b>(759,253)</b>	<b>(145,573)</b>	<b>(935,467)</b>
<b>Utilidad neta del periodo</b>		<b>332,069</b>	<b>(2,129,607)</b>	<b>(848,275)</b>	<b>3,037,367</b>
<b>Utilidad neta por acción</b>		<b>0.40</b>	<b>(2.53)</b>	<b>(1.01)</b>	<b>3.62</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado consolidado de cambios en el patrimonio**

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2025

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital pagado adicional</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Escisión en la inversión</u>	<u>Total del patrimonio</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2024</b>		840,100	71,718	(34,388)	161,104,944	(1,089,880)	(532,981)	160,359,513
<b>Resultado integrales:</b>								
Utilidad neta		0	0	0	3,037,367	0	0	3,037,367
Total de los resultados integrales		0	0	0	3,037,367	0	0	3,037,367
<b>Distribuciones a los accionistas</b>								
Impuesto complementario	28	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos declarados		0	0	0	(4,000,000)	0	0	(4,000,000)
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	0	(4,000,000)	0	0	(4,000,000)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2024</b>		840,100	71,718	(34,388)	160,142,311	(1,089,880)	(532,981)	159,396,880
<b>Saldo al 1 de enero de 2025</b>		840,100	71,718	(34,388)	162,169,115	(1,091,317)	(532,981)	161,422,247
<b>Resultado integrales:</b>								
Utilidad neta		0	0	0	(2,129,607)	0	0	(2,129,607)
Total de los resultados integrales		0	0	0	(2,129,607)	0	0	(2,129,607)
<b>Distribuciones a los accionistas</b>								
Escisión en las utilidades no distribuidas	22	0	0	0	0	0	(2,987,018)	(2,987,018)
Impuesto complementario		0	0	0	0	(442)	0	(442)
Dividendos declarados	28	0	0	0	(2,700,000)	0	0	(2,700,000)
<b>Total de distribuciones a los accionistas</b>		0	0	0	(2,700,000)	(442)	(2,987,018)	(5,687,460)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2025</b>		840,100	71,718	(34,388)	157,339,508	(1,091,759)	(3,519,999)	153,605,180

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, 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 (pérdida) neta		(2,129,607)	3,037,367
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	10,11	1,424,928	1,638,930
Amortización de prima de emisión de bonos		(25,593)	(118,144)
Amortización de activo de derecho de uso	12	54,558	81,838
Costos financieros, neto		1,128,935	1,120,403
Gastos de interés por arrendamiento		1,615	2,565
Impuesto sobre la renta	21	759,253	935,467
Escisión de actividad	22	(2,987,018)	-
Ganancia en venta de inversiones		(10,593)	(16,158)
Ganancia en venta de activo fijo, neto		4,523	(26,231)
		(1,778,999)	6,656,037
Cambios en:			
Cuentas por cobrar y varias		205,675	3,821,710
Inventarios		(5,108,270)	6,935,768
Otros activos		(2,901,901)	(288,295)
Cuentas y gastos acumulados por pagar		(2,290,497)	2,348,968
Otros pasivos y depósitos recibidos de clientes		(344,218)	(307,367)
<b>Flujos procedentes de actividades de operación</b>		(12,218,210)	19,166,821
Impuesto sobre la renta pagado		(897,178)	(955,923)
Intereses pagados		(1,314,669)	(3,333,310)
<b>Flujos netos (usados en) provistos por actividades de operación</b>		<b>(14,430,057)</b>	<b>14,877,588</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>			
Intereses recibidos		168,202	284,505
Producto de la venta de inversión en bonos		16,669	29,017
Adquisición de propiedad de inversión	10	(5,972,669)	-7,111,492
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	11	(1,954,442)	(703,587)
Escisión de actividad	22	(4,323,621)	-
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos		3,333	435,426
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada		9,798,353	9,174,862
<b>Flujos netos provistos en actividades de inversión</b>		<b>(2,264,176)</b>	<b>2,108,731</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Pago de pasivos por arrendamiento	18	(449,486)	(471,480)
Abonos a obligaciones bancarias	14	(15,160,034)	(27,380,034)
Producto de obligaciones bancarias	14	22,325,000	22,914,586
Producto de pasivos por arrendamientos	18	540,078	297,063
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	15	6,886,000	7,800,000
Cambio en cuenta por pagar a compañía afiliadas	5	4,276,789	(17,702,233)
Pago de impuesto complementario		(442)	0
Pagos de costos de emisión de bonos		(54,335)	(90,796)
Bonos redimidos y abonos	15	(5,713,168)	(10,286,458)
Dividendos pagados	28	(2,502,036)	(4,240,000)
<b>Flujos netos (usados en) provistos en actividades de financiamiento</b>		<b>10,148,366</b>	<b>(29,159,352)</b>
<b>Disminución del efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(6,545,867)</b>	<b>(12,173,033)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		10,415,174	15,184,694
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	6	<b>3,869,307</b>	<b>3,011,661</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 30 de septiembre de 2025

(Expresados en Balboas)

---

**(1) Constitución y operaciones**

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., (la "Compañía" o "Sucasa") es una sociedad anónima constituida y con domicilio en la República de Panamá que se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de vivienda.

Los estados financieros consolidados comprenden a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias Hoteles del Caribe, S. A. y subsidiaria [Hoteles El Dorado, S. A.], y Sanno Investors Ltd. (colectivamente llamadas el "Grupo").

Hoteles del Caribe, S. A. (nombre comercial: "Radisson Hotel Panama Canal") y Sanno Investors Ltd. se dedican al negocio de hotelería.

**(2) Base de preparación**

*(a) Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, 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 de costo histórico.

*(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.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(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

**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 la siguiente nota:

- Nota 7 – Costos de construcción en proceso.

**(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.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

**(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
- d. Depósitos recibidos de clientes
- e. Inventarios
- f. Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo
- g. Propiedades de inversión
- h. Deterioro de los activos
- i. Bonos por pagar
- j. Dividendos
- k. Provisiones
- l. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
- m. Gastos por intereses de financiamiento
- n. Impuesto sobre la renta
- o. Información por segmentos
- p. Fondo de cesantía y prima de antigüedad
- q. Arrendamientos
- r. Uniformidad en presentación
- s. Normas de contabilidad emitidas aún no vigentes.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(a) Base 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 se 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.

**(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 financieros 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 (VRCR), 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**

**Activos financieros**

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral; inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral; 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.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

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 otro resultado integral 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.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**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 períodos 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.

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 préstamos básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

**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, cambios en el valor razonable y 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.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**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.

*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 no sean en efectivo o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**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 solo 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**

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

El Grupo clasifica las acciones comunes como patrimonio.

**(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:

<b><u>Inventario</u></b>	<b><u>Métodos</u></b>
- 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	-Costos 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, maquinaria, mobiliario y equipo**

**(i) Reconocimiento y medición**

Los elementos de inmuebles, maquinaria, 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.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

**(iii) 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 el costo de los elementos de inmuebles, maquinaria, 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 capitaliza 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 y las casas modelos no se deprecian.

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

Edificios y mejoras	40 años
Equipo	7 y 10 años
Mobiliario, equipo de hotel y otros	3 y 10 años
Maquinaria	4 y 5 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**

El Grupo utiliza el modelo de costo. Las propiedades de inversión consisten en lotes de terrenos que el Grupo no tiene intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio.

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para arrendamientos y 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.

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

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

(h) *Deterioro de los activos*

(i) Activos financieros no derivados

**Instrumentos financieros**

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales 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 adeudado a la entidad 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.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**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.

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 en 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 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.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**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.

*(i) Bonos por pagar*

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

*(j) Dividendos*

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

*(k) 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.

*(l) 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.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste, Panamá Norte 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 compra-venta. * 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.
Servicios de 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 son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.  Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.
Alquiler	Lo constituye el alquiler del Hotel Playa Tortuga en el área de Bocas del Toro.	El ingreso por alquiler del inmueble en arrendamiento es reconocido 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.

*(m) 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.

*(n) 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 u otros resultados integrales.

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

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

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

*(o) 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 (véase nota 22).

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, de haber alguno, pueden comprender principalmente los activos corporativos, los gastos de oficina central y el impuesto sobre la renta.

*(p) 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.

*(q) Arrendamientos*

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un 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.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

Posteriormente, el activo por derecho de uso se depreciaba 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 la Compañía va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciaría a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

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

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

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

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

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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 arrendamientos 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 en esencia que 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.

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.

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.

*(r) 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 2024. Este cambio en la presentación no tuvo ningún impacto en los resultados de las operaciones del Grupo.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(s) 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:

- 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 consolidados del Grupo:

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

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

A continuación, se presentan los activos y pasivos ordenados atendiendo su liquidez.  
Dentro del ciclo normal de operación de 12 meses sobre el cual se informa:

	<u>Septiembre 30,</u>	<u>Diciembre 31,</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,869,307	10,415,174
Cuentas por cobrar a clientes	2,721,312	5,062,097
Cuentas por cobrar varias	5,481,575	3,342,092
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(27,590)	(23,217)
Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	25,056,229	36,284,245
Costos de construcción en proceso	59,545,402	41,146,365
Terrenos	3,702,940	5,870,891
Materiales, equipo, repuestos y otros	<u>1,977,371</u>	<u>823,836</u>
Gastos pagados por adelantado	90,281,942	84,125,337
Activos por derecho de uso	1,582,946	1,249,962
<b>Total activos corrientes</b>	<u>104,018,609</u>	<u>104,280,562</u>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	28,721,712	20,546,712
Bonos por pagar	8,656,853	6,984,065
Prima neta, de costos de emisión	<u>190,690</u>	<u>201,629</u>
Bonos por pagar, neto	<u>8,847,543</u>	<u>7,185,694</u>
Terrenos por pagar	11,704,266	15,340,938
Cuentas por pagar proveedores	5,168,211	4,658,512
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8,410,812	4,134,023
Dividendos por pagar	495,975	298,011
Otras cuentas por pagar	1,598,135	605,212
Gastos acumulados por pagar	1,880,748	1,842,003
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	297,046	293,295
Depósitos recibidos de clientes	2,275,471	2,606,658
Pasivos por arrendamientos	550,392	492,481
Impuesto sobre la renta por pagar	0	85,957
Otros pasivos	<u>98,322</u>	<u>111,353</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>	<u>70,048,633</u>	<u>58,200,849</u>

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2025</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2024</u>
<b>Activos no corrientes</b>		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	18,899,610	28,697,963
Inversión en bonos	38,153	47,803
Propiedades de inversión, neto	133,007,311	129,066,709
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	20,520,501	14,601,217
Activos por derecho de uso	1,439,826	1,521,664
Depósitos en garantía	37,115	33,113
Fondo de cesantía	<u>4,611,091</u>	<u>1,769,777</u>
<b>Total activos no corrientes</b>	<u>178,553,607</u>	<u>175,738,246</u>
<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 arrendamiento	<u>1,908,609</u>	<u>1,875,928</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<u>58,918,403</u>	<u>60,395,712</u>

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

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2025</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2024</u>
<b>Efectivo en banco:</b>		
Banco General, S. A.	<u>375,272</u>	<u>1,854,573</u>
<b>Cuentas por cobrar a partes relacionadas:</b>		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	15,515,304	26,213,526
Equipos Coamco, S. A.	774,700	878,261
Inversiones Sucasa, S. A.	1,665,871	233,327
Diseño e Innovación Constructiva,S.A.	631,898	316,478
Great Circle Sail Chain Supplies, S.A.	181,469	56,557
Constructora Corona, S. A.	76,115	0
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S.A.	29,387	0
Caribbean Franchise Development Corp.	1,208	855
Constructora San Lorenzo, S. A.	0	487,231
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	0	249,134
Proyectos Inmobiliarios Corona,S.A	23,658	185,956
Alquileres Sucasa, S.A.	0	76,638
	<u>18,899,610</u>	<u>28,697,963</u>
<b>Préstamos por pagar:</b>		
Banco General, S. A.	<u>6,750,000</u>	<u>7,300,000</u>

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
<b>Cuentas por pagar a partes relacionadas:</b>		
Caribbean Franchise Development Corp.	4,449,469	2,486,137
Alquileres Sucasa, S.A.	1,730,053	0
Constructora Mediterráneo, S. A.	543,822	543,822
Inmobiliaria Sucasa, S.A.	701,466	0
Maquinarias del Caribe, S. A.	453,397	453,397
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	199,992	199,992
Constructora San Lorenzo,S.A.	320,144	0
Proyectos Inmobiliarios Corona,S.A.	0	0
Constructora Concasa Caribe, S. A.	12,469	0
Constructora Corona, S. A.	0	388,174
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.,	0	62,501
	<u>8,410,812</u>	<u>4,134,023</u>
Dividendos por pagar	<u>495,975</u>	<u>298,011</u>
<b>Costos de construcción</b>	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Septiembre 30, 2024</b>
Constructora San Lorenzo, S. A.	0	1,456,486
Constructora Corona, S. A.	0	723,706
Distribuidores Consolidados, S. A.	0	895,373
Constructora Concasa Caribe, S. A.	0	0
	<u>0</u>	<u>3,075,565</u>
Ingresos de partes relacionadas	<u>807,005</u>	<u>585,599</u>
Gastos por servicios entre partes relacionadas	<u>60,314</u>	<u>85,992</u>
<b>Intereses pagados en financiamientos:</b>		
Banco General, S. A.	<u>253,553</u>	<u>220,319</u>

Las cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses. Las cuentas por cobrar corresponden a los pagos de todas las obligaciones y servicios que realiza el Grupo a cuenta de las entidades que componen Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias y las cuentas por pagar de servicios tales como transportes, alquileres, servicios, compras de inventario entre otros, que adquiere el Grupo con Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias.

Durante el año 2024, por solicitud de la Junta Directiva, se realizaron reclasificaciones en los saldos de cuentas por cobrar y por pagar con afiliadas, con el propósito de disminuir dichos saldos. De esta manera, los saldos de cada afiliada fueron transferidos a Unión Nacional de Empresas, S. A.

El préstamo por pagar con Banco General, S. A. corresponde a valores comerciales rotativos para capital de trabajo (Nota 14).

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

El Grupo es 100% subsidiaria de Unión Nacional de Empresas, S. A. (UNESA), la cual emite sus estados financieros consolidados y estos saldos se eliminan en la consolidación de los estados financieros de UNESA.

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

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

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	563,307	3,566,174
Depósitos a plazo fijo (overnight)	<u>3,306,000</u>	<u>6,849,000</u>
	<u><u>3,869,307</u></u>	<u><u>10,415,174</u></u>

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Grupo no mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

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

<u>Proyectos</u>	Septiembre 30, 2025	Diciembre 31, 2024
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	2,453,994	235,381
Mar Pacífico	2,334,543	1,908,760
Ciudad Bolívar	1,203,542	124,416
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	164,896	164,895
Cedros del Campo	0	1,747,248
Riberas del Lago	0	<u>3,186,690</u>
	<u>59,545,402</u>	<u>41,146,365</u>

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

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(8) Unidades de viviendas terminadas**

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

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</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
	25,056,229	36,284,245

Al 30 de septiembre de 2025, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.2,275,471 (2024: B/.2,606,658). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

**(9) Gastos e impuestos pagados por adelantado**

Los gastos e impuestos pagados por adelanto se detallan a continuación:

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Seguros	23,144	5,219
Impuestos pagados por adelantado (a)	863,811	749,113
Otros	695,991	495,630
	1,582,946	1,249,962

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

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

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	Inmuebles mobiliario		Locales	Septiembre 30, 2025		Inmuebles mobiliario		Locales com.	Diciembre 31, 2024 <u>Total</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>y equipo de hotel</u>		<u>comerciales, apartamentos</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>y equipo de hotel</u>		
Al inicio del año	124,059,049	10,919,872	163,170	135,142,091	104,541,865	10,919,872	1,707,305	117,169,042	
Adiciones	5,972,669	0	0	5,972,669	21,202,425	0	0	21,202,425	
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	0	0	0	
Reclasificaciones	(1,834,124)	0	0	(1,834,124)	(1,685,241)	0	(1,544,135)	(3,229,376)	
Total de costos	128,197,594	10,919,872	163,170	139,280,636	124,059,049	10,919,872	163,170	135,142,091	
<b>Depreciación acumulada</b>									
Al inicio del año	0	6,052,266	23,116	6,075,382	0	5,773,966	30,594	5,804,560	
Gasto del año	0	191,824	6,119	197,943	0	278,300	11,558	289,858	
Reclasificación	0	0	0	0	0	0	(19,036)	(19,036)	
Total de depreciación acumulada	0	6,244,090	29,235	6,273,325	0	6,052,266	23,116	6,075,382	
Valor neto en libros	128,197,594	4,675,782	133,935	133,007,311	124,059,049	4,867,606	140,054	129,066,709	

La reclasificación neta en propiedades de inversión en la categoría de terrenos al 30 de septiembre de 2025 por B/.1,834,124 (2024: B/.1,685,241) se compone de:

- Producto del giro normal del negocio; construcción de viviendas, se reclasifica el monto de B/.1,834,124 (2024: B/.1,685,241) de propiedades de inversión, al rubro de terrenos en inventarios que serán desarrollados para la venta de viviendas.

Durante el 2024, el Grupo realizó compras de terrenos con valor de B/.21,272,888, para futuros desarrollos inmobiliarios; de los cuales quedó pendiente de pago al cierre del año, la cantidad de B/.15,340,938.

En el año 2024, se efectuó reclasificación neta por B/.1,544,135, correspondiente a traspaso mediante escisión de locales comerciales del proyecto Sabana Tower a una afiliada del Grupo UNESA.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(11) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo**

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Casas Modelos</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Mobiliario y equipo de hotel</u>	<u>Mobiliario y equipo de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>							
Al 1 de enero de 2024	905,830	172,080	22,588,521	29,075,118	5,534,568	6,303,718	64,579,835
Adiciones	0	96,686	320,044	387,553	271,555	135,503	1,211,341
Ventas y Descartes	0	0	0	(70,990)	0	(1,041)	(72,031)
Reclasificación	0	0	0	(9,396,647)	(17,429)	16,260	(9,397,816)
Al 31 de diciembre de 2024	<u>905,830</u>	<u>268,766</u>	<u>22,908,565</u>	<u>19,995,034</u>	<u>5,788,694</u>	<u>6,454,440</u>	<u>56,321,329</u>
Al 1 de enero de 2025	905,830	268,766	22,908,565	19,995,034	5,788,694	6,454,440	56,321,329
Adiciones	0	0	855,941	437,749	294,925	365,827	1,954,442
Escisión en actividad hotelera	1,505,468	0	6,625,775	0	1,966,161	159,369	10,256,773
Ventas y Descartes	0	0	(24,571)	(233,299)	0	(237,770)	(495,640)
Reclasificación	850,000	0	(4,080)	3	0	400	846,317
Al 30 de septiembre de 2025	<u>3,261,298</u>	<u>268,766</u>	<u>30,361,630</u>	<u>20,199,481</u>	<u>8,049,780</u>	<u>6,742,266</u>	<u>68,883,221</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>							
Al 1 de enero de 2024	0	8,742	11,763,776	27,413,088	4,713,273	5,073,467	48,972,346
Gasto del año	0	0	676,091	690,505	214,751	226,178	1,807,525
Ventas y Descartes	0	0	0	(70,990)	0	0	(70,990)
Reclasificación	0	0	0	(8,988,769)	0	0	(8,988,769)
Al 31 de diciembre de 2024	<u>0</u>	<u>8,742</u>	<u>12,439,867</u>	<u>19,043,834</u>	<u>4,928,024</u>	<u>5,299,645</u>	<u>41,720,112</u>
Al 1 de enero de 2025	0	8,742	12,439,867	19,043,834	4,928,024	5,299,645	41,720,112
Gasto del año	0	3,483	530,051	214,939	188,445	290,067	1,226,985
Escisión en actividad hotelera	0	0	3,956,665	0	1,881,950	94,538	5,933,153
Ventas y Descartes	0	0	(16,925)	(233,299)	0	(237,561)	(487,785)
Reclasificación	0	0	(29,706)	3)	0	(36)	(29,745)
Al 30 de septiembre de 2025	<u>0</u>	<u>12,225</u>	<u>16,879,952</u>	<u>19,025,471</u>	<u>6,998,419</u>	<u>5,446,653</u>	<u>48,362,720</u>
<b>Valor neto en libros</b>							
Al 31 de diciembre de 2024	<u>905,830</u>	<u>260,024</u>	<u>10,468,698</u>	<u>951,200</u>	<u>860,670</u>	<u>1,154,795</u>	<u>14,601,217</u>
Al 30 de septiembre de 2025	<u>3,261,298</u>	<u>256,541</u>	<u>13,481,678</u>	<u>1,174,010</u>	<u>1,051,361</u>	<u>1,295,613</u>	<u>20,520,501</u>

Al 30 de septiembre de 2025, el gasto de depreciación fue por B/. 1,226,985 (diciembre 2024: B/. 1,807,525), fue distribuido de la siguiente manera: B/. 302,601 (2024: B/. 624,288) a costos de construcción en proceso y B/. 924,384 (2024: B/. 1,183,237) a gastos de ventas, generales y administrativos. Con relación a garantías otorgadas, véanse la nota 14.

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

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

**Septiembre 30, Diciembre 31,**  
**2025**      **2024**

<b>Costos</b>	<u>2,284,210</u>	<u>2,284,210</u>
Saldo al inicio y final del año		
<b>Depreciación acumulada</b>		
Saldo al inicio del año	653,429	544,313
Gasto del año	81,838	109,116
Saldo al final del año	<u>735,267</u>	<u>653,429</u>
Saldo neto	<u>1,548,943</u>	<u>1,630,781</u>

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(13) Otros Activos**

Los otros activos se detallan a continuación:

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2025</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2024</u>
Fondo de cesantía	1,854,118	1,769,777
Depósito en garantía	37,114	33,113
Inversiones en Bonos y Acciones	38,153	47,803
Anticipo para compra de terreno	<u>2,756,974</u>	<u>0</u>
	<u>4,686,359</u>	<u>1,850,693</u>

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

Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se detallan como sigue:

	<u>Septiembre 30, 2025</u>		<u>Diciembre 31, 2024</u>		
	<u>Vencimiento</u> <u>en un año</u>	<u>Vencimiento</u> <u>en más de</u> <u>un año</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento</u> <u>en un año</u>	
<b>Préstamos comerciales</b>					
Banco Nacional de Panamá	1,346,712	4,624,372	5,971,084	1,046,712	5,734,406
<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>
<b>Valores comerciales rotativos</b>					
VCNs públicos	9,625,000	0	9,625,000	10,100,000	0
Metrobank	3,600,000	0	3,600,000	2,000,000	0
Banco Aliado	3,500,000	0	3,500,000		
Banistmo	3,900,000	0	3,900,000		
Banco General, S. A.	6,750,000	0	6,750,000	7,300,000	0
<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>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 mantenía líneas de crédito para capital de trabajo y con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Tiene vencimientos desde 2028 hasta 2033 (2024: 2028 hasta 2033) con tasas de interés anual que fluctúan entre el 5% y 5.25%+FECI (2024: 5% hasta 5.25% +FECI).

**Valores comerciales rotativos:**

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., con 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.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(15) 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>	
			Septiembre 30, 2025	Diciembre 31, 2024
<b>Emisión pública 2025 (Resolución SMV214-25)</b>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos con plazos entre dos y veinticinco años a capital e intereses. Tasa fija o SOFR a tres trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de meses + margen por el capital con periodo de gracia no menor a un año ni meses + margen por el mayor a la fecha de vencimiento.	emisor	60,000,000	-	-
<b>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</b>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de meses + margen por el capital con periodo de gracia de tres años.	emisor	45,000,000	34,024,607	34,181,571
<b>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</b>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el capital con periodo de gracia hasta tres años.	emisor	20,000,000	16,317,864	17,291,078
<b>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</b>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de Tasa fija o SOFR a tres meses + 2.75% capital con periodo de gracia hasta dos años.		12,000,000 77,000,000	10,699,804 61,042,275	8,396,794 59,869,443
Desglose: Vencimientos a un año			8,656,556	6,984,065
Vencimientos a más de un año			52,385,719	52,885,378
			61,042,275	59,869,443

Durante el periodo 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).

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**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 derecho 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

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Valores o combinación de estos; Las cesiones de las pólizas de seguro sobre los 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).
- (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

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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 sobreprecios 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 inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%)

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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 a sus necesidades. Los Bonos Rotativos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono Rotativo le sea emitido a su nombre en forma física e individual.

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

- (b) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (c) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinaciendo 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.

**(16) Cuentas por pagar proveedores**

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

	<b>Septiembre 30, 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
De la operación de viviendas	4,895,514	4,447,768
De la operación de hotelería	<u>272,697</u>	<u>210,744</u>
	<u><u>5,168,211</u></u>	<u><u>4,658,512</u></u>

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(17) Otras cuentas por pagar**

Al 30 de septiembre de 2025, las otras cuentas por pagar, se mantenía por la suma de B/.1,598,135 (diciembre 2024: B/.605,212)

**(18) Pasivos por arrendamientos**

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

	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Septiembre 30, 2025	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Dic.31, 2024
<b>Saldo al inicio del año</b>	1,637,187	731,222	2,368,409	1,746,673	914,864	2,661,537
Pagos	(82,325)	(367,161)	(449,486)	(109,486)	(525,184)	(634,670)
Ajustes al canon	0	0	0	0	0	0
Aumentos	0	540,078	540,078	0	341,542	341,542
<b>Saldo al final del año</b>	<b>1,554,862</b>	<b>904,139</b>	<b>2,459,001</b>	<b>1,637,187</b>	<b>731,222</b>	<b>2,368,409</b>

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: entre 2% y 5%).

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:

	Septiembre 30,	Diciembre 31,
	2025	2024
Equipo pesado	1,190,563	1,531,535
Equipo rodante	604,222	404,490
	1,794,785	1,936,025
Menos:		
Depreciación acumulada	(583,472)	(1,086,098)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>1,211,313</b>	<b>849,927</b>

**(19) Gastos de personal**

Al 30 de septiembre, los gastos de personal incluidos en el estado consolidado de resultados se detallan de la siguiente manera:

	2025	2024
Salarios	2,953,961	2,711,238
Décimo tercer mes	270,157	247,579
Vacaciones	308,103	288,488
Gastos de representación	329,768	313,995
Participación y otros incentivos	447,422	481,049
Seguro social	539,355	480,984
Prima de antigüedad	76,257	71,498
Seguro de vida y hospitalización	151,736	149,717
Aporte de fondo de cesantía	379,187	432,074
Otras	458,865	285,122
	<b>5,914,811</b>	<b>5,461,743</b>

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

Al 30 de septiembre de 2025, el gasto de personal por B/.5,914,811 (2024: B/.5,461,743) fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,369,259 (2024: B/.1,313,999) al costo de ventas y B/.4,545,552 (2024: B/.4,147,744) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2025, el Grupo mantenía 261 empleados permanentes (2024: 247 empleados).

Al 30 de septiembre de 2025, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.857,127 (2024: B/.916,596), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 30 de septiembre de 2025, el fondo de cesantía por B/.1,854,118 (2024: B/.1,769,777) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso.

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

Los gastos de ventas, generales y administrativos incluidos en el estado consolidado de resultados al 30 de septiembre se detallan de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gastos de personal (nota 19)	4,545,552	4,147,744
Depreciación y amortización (notas 10- 11)	1,122,327	1,105,858
Reparaciones y mantenimiento	1,496,434	1,454,042
Publicidad y promociones	1,084,669	841,143
Servicios públicos	889,605	875,988
Gastos bancarios	217,908	67,824
Alquileres	140,555	133,841
Amortización derecho de uso (nota 12)	81,838	81,838
Gastos legales y notariales	589,492	763,863
Impuestos	391,685	339,052
Seguridad	249,376	338,852
Comisión de tarjetas	49,172	51,243
Seguros	82,796	64,515
Servicios profesionales	413,368	335,309
Gastos de oficina	74,854	78,835
Gastos de viaje y viáticos	108,071	89,930
Combustible y lubricantes	39,794	46,904
Capacitación y entrenamiento	23,688	28,908
Cuotas y suscripciones	31,314	31,407
Donaciones	12,000	87,000
Atenciones y cortesías	73,789	95,335
Fiestas y agasajos	81,343	76,246
Otros	198,978	387,009
	11,998,608	11,522,686

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(21) Impuestos sobre la renta**

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

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables 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 2024, se determinó por el método de la tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda, que el enfoque es en las ganancias de capital 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 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.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

El Grupo mantiene incentivos fiscales para actividades turísticas, (nota 25).

*Precios de transferencia*

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

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

**(22) Información por segmentos**

La información por segmento se ha clasificado en función de las diferentes actividades de negocios que desarrolla el Grupo con base en la forma en que han sido estructuradas internamente por la Administración. Los resultados, activos y pasivos de los segmentos, incluyen aquellos elementos atribuibles directamente a cada segmento, así como aquellos que pueden ser asignados en una base razonable.

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

<b><u>Segmento sobre el que debe informarse</u></b>	<b><u>Operaciones</u></b>
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.
Hoteles	Desarrollo del negocio de hotelería.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

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.

	Segmentos sobre los que debe informarse					
	Vivienda		Hoteles		Consolidados	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ventas de bienes y servicios	36,290,273	47,585,699	3,348,804	3,149,699	39,639,077	50,735,398
Costo de las ventas	27,976,410	35,191,189	1,151,748	986,021	29,128,158	36,177,210
Ganancia bruta en ventas	8,313,863	12,394,510	2,197,056	2,163,678	10,510,919	14,558,188
% de costo sobre ventas	77%	74%	34%	31%	73%	71%
Otros ingresos de operaciones	965,385	1,813,399	322,660	244,336	1,288,045	2,057,735
Gastos de ventas, generales, administrativos y afiliadas	8,859,399	8,757,878	3,139,209	2,764,808	11,998,608	11,522,686
<b>Utilidad en operaciones</b>	<b>419,849</b>	<b>5,450,031</b>	<b>(619,493)</b>	<b>(356,794)</b>	<b>(199,644)</b>	<b>5,093,237</b>
Costos financieros	(396,007)	(267,314)	(774,703)	(853,089)	(1,170,710)	(1,120,403)
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>23,842</b>	<b>5,182,717</b>	<b>(1,394,196)</b>	<b>(1,209,883)</b>	<b>(1,370,354)</b>	<b>3,972,834</b>
Impuesto sobre la renta, estimado	759,253	935,467	0	0	759,253	935,467
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>(735,411)</b>	<b>4,247,250</b>	<b>(1,394,196)</b>	<b>(1,209,883)</b>	<b>(2,129,607)</b>	<b>3,037,367</b>
		Vivienda		Hoteles		Consolidados
		2025	2024	2025	2024	2025
Total activos		257,318,622	260,429,638	25,253,594	19,589,170	282,572,216
Total pasivos		84,645,780	97,966,745	44,321,256	20,629,816	128,967,036
						118,596,561

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.



**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(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 (nota 22):

	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Venta de viviendas	36,290,273	41,469,101
Hoteles	<u>3,348,804</u>	<u>2,202,010</u>
	<u><u>39,639,077</u></u>	<u><u>43,671,111</u></u>

**(24) Compromisos y contingencias**

En octubre de 2007, SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. fue notificada de una demanda por la suma de CINCO MILLONES DE BALBOAS (B/. 5,000,000.00), promovida por PROMOTOR OF REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.A. (PRORED) y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS, cuya pretensión se fundamenta en supuestos daños y perjuicios que alegan haber sufrido como consecuencia de acciones judiciales interpuestas en la esfera penal y civil, relacionadas con un presunto uso indebido de derechos de propiedad industrial, presentadas por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. en contra de PROMOTOR OF REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.A. (PRORED).

Dentro del proceso ordinario promovido por PROMOTOR OF REAL ESTATE DEVELOPMENTS, S.A.(PRORED) y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS en contra de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., el Juzgado Cuarto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá dictó Sentencia No. 34 de 29 de diciembre de 2023, condenando en abstracto a SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Ante esta condena, los demandantes pretenden demostrar una afectación de CINCO MILLONES DE BALBOAS.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. apeló la Sentencia No. 34 de 29 de diciembre de 2023, apelación que fue resuelta por el Primer Tribunal Superior de Justicia, mediante sentencia de 27 de junio de 2025, confirmando la condena en abstracto a favor de PROMOTOR OF REAL ESTATE DEVELOPMENTS, S.A. y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS. El cual fue notificado a las partes mediante Edicto 25-1889 de 30 de junio de 2025 y desfijado el 7 de julio de 2025. Por lo cual, SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. interpuso y formalizó recurso de casación en debido término.

Mediante Resolución de 29 de agosto de 2025, el Primer Tribunal Superior de Justicia, concedió el Recurso de casación anunciado por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. y, en consecuencia, ordenó remitir el expediente a la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia. El cual fue notificado a las partes mediante Edicto No. 25-2647 de 2 de septiembre de 2025 y desfijado el 9 de septiembre de 2025.

Actualmente, se encuentra pendiente que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, resuelva la admisibilidad del Recurso de Casación presentado por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., la cual se encuentra en trámite desde el 21 de octubre de 2025.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

Algunas de las actividades que desarrolla el Grupo tienen incentivos, en cuanto al pago de algunos tributos del 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 declara "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 el 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, mobiliario, equipo 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.

**(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 e intereses acumulados por pagar y depósitos recibidos de cliente se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Al 30 de septiembre de 2025, se mantienen certificados de participación negociables por la suma de B/.38,153 (2024: B/.47,803) a su costo, el cual se estima 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 con el uso de instrumentos financieros:

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

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

**(i) Marco de administración de riesgos**

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

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

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

**(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 cumplen 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.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Los clientes que se clasifican como de “alto riesgo” se colocan en una lista de clientes restringidos, son monitoreados por la Administración y las ventas futuras a ellos se hacen sobre una base de prepago.

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

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

Las cuentas por cobrar se detallan de la siguiente manera:

	<b>Septiembre 30 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	2,426,543	4,844,797
Servicios de hotelería	<u>294,769</u>	<u>217,300</u>
	2,721,312	5,062,097
Partes relacionadas	18,899,610	28,697,963
Varias	<u>5,481,575</u>	<u>3,342,092</u>
	<u>27,102,497</u>	<u>37,102,152</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas son 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 realicen los desembolsos de las respectivas hipotecas otorgadas a clientes.

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

	<b>Septiembre 30 2025</b>	<b>Diciembre 31, 2024</b>
Saldo al inicio del año	23,217	33,285
Reversión neta de cargos a la provisión por pérdidas crediticias esperadas	4,373	(4,681)
Castigos	<u>(0)</u>	<u>(5,387)</u>
Saldo al final del año	<u>27,590</u>	<u>23,217</u>

La administración considera adecuado el saldo de la reserva para posibles cuentas de dudoso cobro, basado en su evaluación de la potencialidad de cobro de la cartera. Esta evaluación conlleva estimaciones importantes que son susceptibles a cambios.

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
**(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(iii) Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo pueda experimentar dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas 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 15). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 14).

**(28) Dividendos**

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2025</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2024</u>
<b>Periodo terminado el 30 de septiembre:</b>		
B/.3.21 (2024: B/.4.76) por cada acción	<u>2,700,000</u>	<u>4,000,000</u>

Los dividendos pagados al 30 de septiembre de 2025, fueron por B/.2,504,998 (2024: B/.4,240,000).

## SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

## Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 30 de septiembre 2025

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A. y Subsidiaria</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	3,869,307		3,869,307	3,164,227	28,817	676,263
Cuentas por cobrar:						
Clientes	2,721,312		2,721,312	2,426,543	0	294,769
Compañías afiliadas	18,899,610	(22,812,267)	41,711,877	41,065,171	0	646,706
Varios	5,481,575		5,481,575	3,986,661	753,088	741,826
Menos reserva para cuentas incobrables	27,102,497	(22,812,267)	49,914,764	47,478,375	753,088	1,683,301
	27,590		27,590	662	0	26,928
<b>Cuentas por cobrar, neto</b>	<b>27,074,907</b>	<b>(22,812,267)</b>	<b>49,887,174</b>	<b>47,477,713</b>	<b>753,088</b>	<b>1,656,373</b>
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	25,056,229		25,056,229	25,056,229	0	0
Costo de construcciones en proceso	59,545,402		59,545,402	59,545,402	0	0
Terrenos	3,702,940		3,702,940	3,702,940	0	0
Materiales, equipo, repuestos y otros	1,977,371		1,977,371	1,822,762	0	154,609
<b>Total de inventarios</b>	<b>90,281,942</b>	<b>0</b>	<b>90,281,942</b>	<b>90,127,333</b>	<b>0</b>	<b>154,609</b>
Inversiones en Bonos y acciones, neto	38,153	(16,105,010)	16,143,163	16,143,163	0	0
Gastos pagados por adelantado	1,582,946		1,582,946	1,114,771	27,389	440,786
Propiedades de inversión, neto	133,007,311		133,007,311	128,331,528	4,675,783	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	68,883,221	635,010	68,248,211	29,733,259	0	38,514,952
Menos depreciación acumulada	48,362,720		48,362,720	25,017,624	0	23,345,096
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	20,520,501	635,010	19,885,491	4,715,635	0	15,169,856
Franquicias						
Activo por derecho de uso	1,548,943		1,548,943	0	0	1,548,943
Depósitos en garantía	37,115		37,115	28,704	0	8,411
Otros activos	4,611,091		4,611,091	4,486,119		124,972
<b>Total de activos</b>	<b>282,572,216</b>	<b>(38,282,267)</b>	<b>320,854,483</b>	<b>295,589,193</b>	<b>5,485,077</b>	<b>19,780,213</b>

## Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera, Continuación

(Expresado en balboas)

<u>Pasivos</u>	<u>ConsolidADO</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A. y Subsidiaria</u>
Sobregiros bancarios	0		0	0	0	0
Préstamos por pagar	33,346,084		33,346,084	33,346,084	0	0
Terrenos por pagar	11,704,266		11,704,266	11,704,266	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	5,168,211		5,168,211	4,895,514	0	272,697
Compañías afiliadas	8,410,812	(22,812,267)	31,223,079	5,332,411	1,831,925	24,058,743
Dividendos por pagar	495,975		495,975	492,312	0	3,663
Otras	1,598,135		1,598,135	449,545	708	1,147,882
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>15,673,133</b>	<b>(22,812,267)</b>	<b>38,485,400</b>	<b>11,169,782</b>	<b>1,832,633</b>	<b>25,482,985</b>
Gastos acumulados por pagar	1,880,748		1,880,748	1,704,490	2,225	174,033
Ingresos diferidos	98,322		98,322	0	0	98,322
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	297,046		297,046	297,046	0	0
Depósitos de clientes	2,275,471		2,275,471	2,130,980	140,000	4,491
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	904,139		904,139	904,139	0	0
Activo-pasivo diferido	1,554,862		1,554,862	0	0	1,554,862
Impuesto sobre la renta por pagar	0		0	0	0	0
Bonos por pagar	61,232,965		61,232,965	61,232,965	0	0
<b>Total de pasivos</b>	<b>128,967,036</b>	<b>(22,812,267)</b>	<b>151,779,303</b>	<b>122,489,752</b>	<b>1,974,858</b>	<b>27,314,693</b>
<b>Patrimonio</b>						
Capital en acciones	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718		71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones	(34,388)		(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas	153,819,509		153,819,509	173,308,827	(6,488,180)	(13,001,138)
Impuesto complementario	(1,091,759)		(1,091,759)	(1,076,816)	(1,601)	(13,342)
<b>Total del patrimonio</b>	<b>153,605,180</b>	<b>(15,470,000)</b>	<b>169,075,180</b>	<b>173,099,441</b>	<b>3,510,219</b>	<b>(7,534,480)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>282,572,216</b>	<b>(38,282,267)</b>	<b>320,854,483</b>	<b>295,589,193</b>	<b>5,485,077</b>	<b>19,780,213</b>



## SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)  
Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A. y Subsidiaria
Ventas de bienes y servicios	39,639,077	0	39,639,077	36,290,273	247,700	3,101,104
Costo de las ventas:						
Viviendas	25,167,113	0	25,167,113	25,167,113	0	0
Terrenos	2,809,297		2,809,297	2,809,297	0	0
Viveres y bebidas	0		0	0	0	0
Equipos y piezas	0	0	0	0	0	0
Alquiler de equipos	0	0	0	0	0	0
Hotelaria	1,151,748		1,151,748	0	0	1,151,748
Costo de las ventas	29,128,158	0	29,128,158	27,976,410	0	1,151,748
<b>Ganancia bruta en ventas</b>	<b>10,510,919</b>	<b>0</b>	<b>10,510,919</b>	<b>8,313,863</b>	<b>247,700</b>	<b>1,949,356</b>
Otros ingresos (egresos) de operaciones						
Ingresos por servicios a afiliadas	807,005	(8,883)	815,888	498,458	0	317,430
Ingresos por Alquiler	291,786		291,786	288,700	0	3,086
Otros ingresos (egresos) operacionales	189,254		189,254	187,110	-	2,144
<b>Total de otros ingresos (egresos)</b>	<b>1,288,045</b>	<b>(8,883)</b>	<b>1,296,928</b>	<b>974,268</b>	<b>-</b>	<b>322,660</b>
Gastos generales y administrativos	11,938,294	34,054	11,904,240	8,844,188	241,315	2,818,737
Egresos compañías afiliadas	60,314	(42,937)	103,251	60,314	0	42,937
<b>Resultado de las actividades de operaciones</b>	<b>(199,644)</b>	<b>0</b>	<b>(199,644)</b>	<b>383,629</b>	<b>6,385</b>	<b>(589,658)</b>
Costos financieros, neto						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	168,202		168,202	168,202	0	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(624,254)		(624,254)	(154,904)	0	(469,350)
Intereses pagados sobre bonos	(603,961)		(603,961)	(298,608)	0	(305,353)
Amortización de costo de emisión de bonos	(110,764)		(110,764)	(110,764)	0	0
Varios, neto	67		67	67	0	0
<b>Total de costos financieros, neto</b>	<b>(1,170,710)</b>	<b>0</b>	<b>(1,170,710)</b>	<b>(396,007)</b>	<b>0</b>	<b>(774,703)</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>(1,370,354)</b>	<b>0</b>	<b>(1,370,354)</b>	<b>(12,378)</b>	<b>6,385</b>	<b>(1,364,361)</b>
Impuesto sobre la renta estimado	759,253		759,253	759,253	0	0
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>(2,129,607)</b>	<b>0</b>	<b>(2,129,607)</b>	<b>(771,631)</b>	<b>6,385</b>	<b>(1,364,361)</b>
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del periodo	161,636,134		161,636,134	176,780,458	(6,494,565)	(8,649,759)
Escisión de actividad	(2,987,018)		(2,987,018)	0		(2,987,018)
Dividendos declarados	(2,700,000)		(2,700,000)	(2,700,000)	0	0
<b>Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del periodo</b>	<b>153,819,509</b>	<b>0</b>	<b>153,819,509</b>	<b>173,308,827</b>	<b>(6,488,180)</b>	<b>(13,001,138)</b>

