

**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

31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,5,6	8,379,917	10,415,174
Cuentas por cobrar:			
Clientes	4,27	1,972,996	5,062,097
Compañías afiliadas	4,5,27	16,565,647	28,697,963
Varias	4,27	7,671,327	3,342,092
		26,209,970	37,102,152
Menos reserva para cuentas incobrables	4,27	(17,754)	(23,217)
Cuentas por cobrar, neto		26,192,216	37,078,935
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	4,8	27,204,431	36,284,245
Costos de construcción en proceso	4,7	55,441,263	41,146,365
Terrenos	4,14,15	4,120,803	5,870,891
Materiales, equipos y respuestos	4	1,375,826	823,836
Total de inventarios		88,142,323	84,125,337
Gastos pagados por adelantado	4,9	1,459,653	1,249,962
Propiedades de inversión, neto	4,10,13,14	131,797,246	129,066,709
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	4,11,13,14	20,383,677	14,601,217
Activos por derecho de uso	4,12	1,521,664	1,630,781
Otros activos	4,13, 26	4,224,589	1,850,693
Total de activos		<u>282,101,285</u>	<u>280,018,808</u>

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)

<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	4,5,14,26	25,759,405	26,181,118
Terrenos por pagar		1,292,714	15,340,938
Cuentas por pagar:			
Proveedores	4,16,26	4,971,295	4,658,512
Compañías afiliadas	4,5	9,486,640	4,134,023
Dividendos por pagar	4,5	495,976	298,011
Otras	4,17,26	1,818,799	605,212
Total de cuentas por pagar		16,772,710	9,695,758
Gastos acumulados por pagar	4,26	1,811,955	1,842,003
Ingresos diferidos	4	95,111	111,353
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	4	276,322	293,295
Depósitos de clientes	4,8	2,138,298	2,606,658
Impuesto sobre la renta por pagar	20	0	85,957
Pasivo arrendamiento	4,18,26	2,313,575	2,368,409
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	4,15,26	76,178,521	59,869,443
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		296,664	201,629
Bonos por pagar, neto		76,475,185	60,071,072
Total del pasivo		126,935,275	118,596,561
Compromisos y contingencias	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		158,900,338	162,169,115
Impuesto complementario		(1,091,759)	(1,091,317)
Escisión en la inversión		(3,519,999)	(532,981)
Total de patrimonio de los accionistas		155,166,010	161,422,247
Total de pasivos y patrimonio		282,101,285	280,018,808

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 año terminado al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en balboas)

	Nota	2025		2024	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	22,23	21,261,881	60,900,958	22,811,976	73,547,374
Costo de las ventas		15,381,101	44,509,259	16,616,886	52,794,096
Ganancia bruta en ventas		<u>5,880,780</u>	<u>16,391,699</u>	<u>6,195,090</u>	<u>20,753,278</u>
Otros ingresos de operaciones:					
Ingresos por servicios afiliadas	5	812,472	1,619,477	1,056,747	1,642,346
Ingresos por alquiler		96,068	387,854	95,476	403,360
Otros ingresos (egresos) operacionales		34,972	224,226	32,085	1,196,337
Total de otros ingresos		<u>943,512</u>	<u>2,231,557</u>	<u>1,184,308</u>	<u>3,242,043</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,19,20	4,339,359	16,337,967	4,007,321	15,530,007
Resultado de las actividades de operación		<u>2,484,933</u>	<u>2,285,289</u>	<u>3,372,077</u>	<u>8,465,314</u>
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		58,069	226,271	50,522	335,027
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,13	(179,751)	(803,938)	(183,347)	(724,747)
Intereses pagados sobre bonos	14	(231,698)	(835,659)	(207,835)	(974,028)
Amortización de costos de emisión de bonos		(34,870)	(145,634)	(40,654)	(137,969)
Total de costos financieros, neto		<u>(388,250)</u>	<u>(1,558,960)</u>	<u>(381,314)</u>	<u>(1,501,717)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>2,096,683</u>	<u>726,329</u>	<u>2,990,763</u>	<u>6,963,597</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	21	<u>(535,853)</u>	<u>(1,295,106)</u>	<u>(963,959)</u>	<u>(1,899,426)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año		<u>1,560,830</u>	<u>(568,777)</u>	<u>2,026,804</u>	<u>5,064,171</u>
Utilidad neta por acción		<u>1.86</u>	<u>(0.68)</u>	<u>2.41</u>	<u>6.03</u>

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 año terminado al 31 de diciembre 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>
Saldo al 1 de enero de 2024	840,100	71,718	(34,388)	161,104,944	(1,089,880)	(532,981)	160,359,513
Resultado integrales:							
Utilidad neta	0	0	0	5,064,171	0	0	5,064,171
Total de los resultados integrales	0	0	0	5,064,171	0	0	5,064,171
Distribuciones a los accionistas							
Impuesto complementario	0	0	0	0	(1,437)	0	(1,437)
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)	(1,437)	0	(4,001,437)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	840,100	71,718	(34,388)	162,169,115	(1,091,317)	(532,981)	161,422,247
Saldo al 1 de enero de 2025	840,100	71,718	(34,388)	162,169,115	(1,091,317)	(532,981)	161,422,247
Resultado integrales:							
Pérdida neta	0	0	0	(568,777)	0	0	(568,777)
Total de los resultados integrales	0	0	0	(568,777)	0	0	(568,777)
Distribuciones a los accionistas							
Escisión en las utilidades no distribuidas	0	0	0	0	0	(2,987,018)	(2,987,018)
Impuesto complementario	0	0	0	0	(442)	0	(442)
Dividendos declarados	0	0	0	(2,700,000)	0	0	(2,700,000)
Total de distribuciones a los accionistas	0	0	0	(2,700,000)	(442)	-2,987,018	(5,687,460)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	840,100	71,718	(34,388)	158,900,338	(1,091,759)	(3,519,999)	155,166,010

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 año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad (pérdida) neta		(568,777)	5,064,171
Ajustes por:			
Provisión para cuentas incobrables	26	0	0
Depreciación y amortización	10,11	1,883,246	2,097,383
Amortización de costos de emisión de bonos		-	0
Amortización de prima de emisión de bonos		(37,058)	(126,675)
Amortización de activo de derecho de uso	12	109,117	109,116
Costos financieros, neto		1,510,369	1,501,717
Gastos de interés por arrendamiento		3,174	3,393
Impuesto sobre la renta	21	1,295,106	1,899,426
Escisión de actividad	22	(2,987,018)	-
Ganancia en venta de inversiones		(22,317)	(16,158)
(Ganancia) Pérdida en venta de activo fijo, neto		76,849	(9,500)
		<u>1,262,692</u>	<u>10,522,873</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar y varias		(1,245,597)	(453,668)
Inventarios		(642,552)	16,384,145
Otros activos		(2,460,082)	(73,045)
Cuentas y gastos acumulados por pagar		(12,641,033)	(804,114)
Otros pasivos y depósitos recibidos de clientes		(484,602)	(879,917)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>(16,211,173)</u>	<u>24,696,274</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(1,431,844)	(1,489,350)
Intereses pagados		(1,704,367)	(4,579,925)
Flujos netos (usados en) provistos por actividades de operación		<u>(19,347,385)</u>	<u>18,626,999</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Intereses recibidos		226,271	335,027
Producto de la venta de inversión en bonos		35,549	29,017
Adquisición de propiedad de inversión	10	(7,174,591)	(5,861,487)
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	11	(2,169,540)	(1,211,341)
Escisión de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos en la activi	22	(4,458,933)	-
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos		3,333	9,500
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada		12,132,316	11,000,290
Flujos netos (usados) provistos en actividades de inversión		<u>(1,405,595)</u>	<u>4,301,006</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de pasivos por arrendamiento	18	(594,911)	(634,670)
Abonos a obligaciones bancarias	14	(25,746,712)	(31,946,298)
Producto de obligaciones bancarias	14	25,325,000	28,964,586
Producto de pasivos por arrendamientos	18	540,077	341,542
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	15	23,486,000	5,129,000
Cambio en cuenta por pagar a compañía afiliadas	5	5,352,617	(17,214,984)
Pago de impuesto complementario		(442)	(1,437)
Pagos de costos de emisión de bonos		(75,735)	(116,325)
Prima recibida de emisión de bonos		110,785	-
Bonos redimidos y abonos	15	(7,176,922)	(7,978,939)
Dividendos pagados	28	(2,502,035)	(4,240,000)
Producto de escisión		-	-
Flujos netos (usados en) provistos en actividades de financiamiento		<u>18,717,722</u>	<u>(27,697,525)</u>
Disminución del de efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>(2,035,257)</u>	<u>(4,769,520)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>10,415,174</u>	<u>15,184,694</u>
		<u>8,379,917</u>	<u>10,415,174</u>

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 31 de diciembre 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.

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 (VRCCR), 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.

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 periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

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.

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:

Inventario

Métodos

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

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

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

mismo contribuyente y en una misma jurisdicción.

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 dismantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a partir de la fecha de inicio y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que la Compañía va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que 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.

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>2025</u>	<u>2024</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,379,917	10,415,174
Cuentas por cobrar a clientes	1,972,996	5,062,097
Cuentas por cobrar varias	7,671,327	3,342,092
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(17,754)	(23,217)
Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	27,204,431	36,284,245
Costos de construcción en proceso	55,441,263	41,146,365
Terrenos	4,120,803	5,870,891
Materiales, equipo, repuestos y otros	<u>1,375,826</u>	<u>823,836</u>
	<u>88,142,323</u>	<u>84,125,337</u>
Gastos pagados por adelantado	1,459,653	1,249,962
Activos por derecho de uso	<u>109,117</u>	<u>109,117</u>
Total activos corrientes	<u>107,717,579</u>	<u>104,280,562</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	21,471,712	20,546,712
Bonos por pagar	9,076,540	6,984,065
Prima neta, de costos de emisión	<u>296,664</u>	<u>201,629</u>
Bonos por pagar, neto	<u>9,373,204</u>	<u>7,185,694</u>
Terrenos por pagar	1,292,714	15,340,938
Cuentas por pagar proveedores	4,971,295	4,658,512
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9,486,640	4,134,023
Dividendos por pagar	495,976	298,011
Otras cuentas por pagar	1,818,799	605,212
Gastos acumulados por pagar	1,811,955	1,842,003
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	276,322	293,295
Depósitos recibidos de clientes	2,138,298	2,606,658
Pasivos por arrendamientos	500,943	492,481
Impuesto sobre la renta por pagar	0	85,957
Otros pasivos	<u>95,111</u>	<u>111,353</u>
Total pasivos corrientes	<u>53,732,969</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>2025</u>	<u>2024</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	16,565,647	28,697,963
Inversión en bonos	34,570	47,803
Propiedades de inversión, neto	131,797,246	129,066,709
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	20,383,677	14,601,217
Activos por derecho de uso	1,412,547	1,521,664
Depósitos en garantía	31,731	33,113
Otros activos	4,158,288	1,769,777
Total activos no corrientes	<u>174,383,706</u>	<u>175,738,246</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar	4,287,693	5,634,406
Bonos por pagar	67,101,981	52,885,378
Pasivos por arrendamiento	1,812,632	1,875,928
Total pasivos no corrientes	<u>73,202,306</u>	<u>60,395,712</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Efectivo en banco:</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,986,599</u>	<u>1,854,573</u>
<u>Cuentas por cobrar a partes relacionadas:</u>		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	11,672,841	26,213,526
Inversiones Sucasa, S. A.	2,175,906	233,327
Equipos Coamco, S. A.	967,995	878,261
Diseño e Innovación Constructiva, S.A.	857,955	316,478
Proyectos Inmobiliarios Corona, S.A.	432,428	185,956
Great Circle Sail Chain Supplies, S. A.	181,469	56,557
Constructora San Lorenzo, S. A.	150,562	487,231
Constructora Corona, S. A.	85,185	0
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.,	36,245	0
Constructora Concasa Caribe, S.A.	3,853	0
Delta Restaurant, S.A.	1,208	855
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	0	249,134
Caribbean Franchise Development Corp.	0	0
Alquileres Sucasa, S.A.	0	76638
	<u>16,565,647</u>	<u>28,697,963</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A.	<u>2,500,000</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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Cuentas por pagar a partes relacionadas:</u>		
Caribbean Franchise Development Corp.	5,893,896	2,486,137
Alquileres Sucasa, S.A.	1,705,760	0
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	689,773	0
Constructora Mediterráneo, S. A.	543,822	543,822
Maquinarias del Caribe, S. A.	453,397	453,397
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	199,992	199,992
Constructora Corona, S. A.	0	388,174
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.,	0	62,501
	<u>9,486,640</u>	<u>4,134,023</u>
Dividendos por pagar	<u>495,976</u>	<u>298,011</u>
<u>Costos de construcción</u>		
Constructora San Lorenzo, S.A.	5,309,886	2,393,611
Constructora Corona, S.A.	1,128,569	1,048,739
Diseño e Innovación Constructiva, S.A.	1,292,981	1,014,091
Constructora Concasa Caribe, S.A.	874,122	0
	<u>8,605,558</u>	<u>4,456,441</u>
Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave	<u>2,221,762</u>	<u>1,758,887</u>
Ingresos de partes relacionadas	<u>1,619,477</u>	<u>1,642,346</u>
Gastos por servicios entre partes relacionadas	<u>63,714</u>	<u>113,808</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>338,620</u>	<u>337,303</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).

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.

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

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	4,154,917	3,566,174
Depósitos a plazo fijo (overnight)	<u>4,225,000</u>	<u>6,849,000</u>
	<u>8,379,917</u>	<u>10,415,174</u>

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

(7) Costos de construcciones en proceso

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

<u>Proyecto</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Colinas de Mallorca	11,139,567	3,707,528
Puerto del Mar	7,589,440	7,694,042
Desarrollo Santa Mónica	6,146,863	1,614,322
Málaga	5,068,005	0
Granada	5,013,206	0
Maderos del Campo	4,952,252	3,588,955
Mar Pacífico	3,263,151	1,908,760
Ciudad del Lago	3,126,428	2,209,314
Otros proyectos	1,674,656	235,381
Fresno	1,225,434	7,034,848
Ciudad Bolívar	1,168,542	124,416
Córdoba	900,000	0
Ribadeo	788,067	0
Villa de Asturias	641,124	0
Castilla Real 3	616,371	601,784
North View	596,804	0
Costa Pacífica	563,555	0
Baula Residencias	497,672	0
Puerta de Galicia	323,615	7,328,182
Pradera Azul	146,511	164,895
Riberas del Lago	0	3,186,690
Cedros del Campo	<u>0</u>	<u>1,747,248</u>
	<u>55,441,263</u>	<u>41,146,365</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.3,330,095 para el año 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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cedros del Campo	6,006,258	0
Fresno	5,696,877	6,446,254
Málaga	3,788,171	0
Sabana Tower	3,557,933	5,666,114
Mar Pacífico	3,467,622	5,719,318
Riberas del Lago	2,486,231	10,712,037
La Foresta	1,754,049	0
Cibeles	294,135	6,367,547
Las Viñas de Galicia	93,356	136,133
Puertas de Vigo	59,799	384,594
Palermo	0	178,598
Puerta de Villalba	0	91,123
Las Perlas	0	92,107
Los Olivos	0	396,108
Puertas de Lugo	0	94,312
	<u>27,204,431</u>	<u>36,284,245</u>

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.2,138,298 al 2025 (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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Seguros	9,367	5,219
Impuestos pagados por adelantado (a)	745,519	749,113
Otros	704,767	495,630
	<u>1,459,653</u>	<u>1,249,962</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

(10) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	Inmuebles mobiliario				Inmuebles mobiliario			
	Terrenos	y equipo de hotel	Locales comerciales, apartamentos	2025 Total	Terrenos	y equipo de hotel	Locales com. vivienda y apartamentos	2024 Total
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	7,196,420	0	163,339	7,359,759	21,202,425	0	0	21,202,425
Ventas y descartes	(185,168)	0	0	(185,168)	0	0	0	0
Reclasificaciones	(4,182,788)	0	0	(4,182,788)	(1,685,241)	0	(1,544,135)	(3,229,376)
Al 31 de diciembre	<u>126,887,513</u>	<u>10,919,872</u>	<u>326,509</u>	<u>138,133,894</u>	<u>124,059,049</u>	<u>10,919,872</u>	<u>163,170</u>	<u>135,142,091</u>
Depreciación acumulada								
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	253,107	8,159	261,266	0	278,300	11,558	289,858
Reclasificación	0	0	0	0	0	0	(19,036)	(19,036)
Al 31 de diciembre	<u>0</u>	<u>6,305,373</u>	<u>31,275</u>	<u>6,336,648</u>	<u>0</u>	<u>6,052,266</u>	<u>23,116</u>	<u>6,075,382</u>
Valor neto en libros	<u>126,887,513</u>	<u>4,614,499</u>	<u>295,234</u>	<u>131,797,246</u>	<u>124,059,049</u>	<u>4,867,606</u>	<u>140,054</u>	<u>129,066,709</u>

La reclasificación neta en propiedades de inversión en la categoría de terrenos por B/.4,182,788 (2024: B/.1,685,241) se compone de:

- Producto del giro normal del negocio; construcción de viviendas, se reclasifica el monto de B/.4,182,788 (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 2025, el Grupo realizó compras de terrenos con valor de B/.7,196,420, para futuros desarrollos inmobiliarios; de los cuales quedo pendiente de pago al cierre del año, la cantidad de B/.1,292,714.

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:

	Terrenos	Casas Modelos	Edificios y mejoras	Maquinaria y equipo	Mobiliario y equipo de hotel	Mobiliario y equipo de oficina y otros	Total
Costo							
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	996,754	437,749	352,600	382,437	2,169,540
Escisión	1,505,468	0	6,421,751	0	2,370,974	159,369	10,457,562
Ventas y Descartes	0	0	(96,892)	(233,299)	0	(288,412)	(618,603)
Reclasificación	850,000	0	(39,089)	(0)	0	0	810,911
Al 31 de diciembre de 2025	<u>3,261,298</u>	<u>268,766</u>	<u>30,191,089</u>	<u>20,199,484</u>	<u>8,512,268</u>	<u>6,707,834</u>	<u>69,140,739</u>
Depreciación y amortización acumulada							
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	698,774	291,959	250,766	377,210	1,621,982
Escisión en actividad hotelera	0	0	3,999,280	0	1,902,389	96,960	5,998,629
Ventas y Descartes	0	0	(16,925)	(233,299)	0	(288,197)	(538,421)
Reclasificación	0	0	(45,204)	(0)	0	(36)	(45,240)
Al 31 de diciembre de 2025	<u>0</u>	<u>12,225</u>	<u>17,075,792</u>	<u>19,102,494</u>	<u>7,081,179</u>	<u>5,485,582</u>	<u>48,757,062</u>
Valor neto en libros							
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 31 de diciembre de 2025	<u>3,261,298</u>	<u>256,751</u>	<u>13,115,297</u>	<u>1,096,990</u>	<u>1,431,089</u>	<u>1,122,252</u>	<u>20,383,677</u>

El gasto de depreciación fue por B/.1,621,982 (2024: B/.1,807,525), fue distribuido de la siguiente manera: B/.324,888 (2024: B/.624,288) a costos de construcción en proceso y B/.1,297,094 (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:

	2025	2024
Costos		
Saldo al inicio y final del año	<u>2,284,210</u>	<u>2,284,210</u>
Depreciación acumulada		
Saldo al inicio del año	653,429	544,313
Gasto del año	<u>109,117</u>	<u>109,116</u>
Saldo al final del año	<u>762,546</u>	<u>653,429</u>
Saldo neto	<u>1,521,664</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>2025</u>	<u>2024</u>
Fondo de cesantía	1,635,822	1,769,777
Depósito en garantía	31,731	33,113
Inversiones en Bonos y Acciones	34,570	47,803
Otros	<u>2,522,466</u>	<u>0</u>
	<u>4,224,589</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>Vencimiento en un año</u>	<u>2025 Vencimiento en más de un año</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento en un año</u>	<u>2024 Vencimiento en más de un año</u>	<u>Total</u>
Préstamos comerciales						
Banco Nacional de Panamá	<u>1,346,712</u>	<u>4,287,693</u>	<u>5,634,405</u>	<u>1,046,712</u>	<u>5,734,406</u>	<u>6,781,118</u>
Total préstamos comerciales	<u>1,346,712</u>	<u>4,287,693</u>	<u>5,634,405</u>	<u>1,046,712</u>	<u>5,734,406</u>	<u>6,781,118</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	10,625,000	0	10,625,000	10,100,000	0	10,100,000
Metrobank	1,600,000	0	1,600,000	2,000,000	0	2,000,000
Banco Aliado	3,500,000	0	3,500,000	0	0	0
Banistmo	1,900,000	0	1,900,000	0	0	0
Banco General, S. A.	<u>2,500,000</u>	<u>0</u>	<u>2,500,000</u>	<u>7,300,000</u>	<u>0</u>	<u>7,300,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>20,125,000</u>	<u>0</u>	<u>20,125,000</u>	<u>19,400,000</u>	<u>0</u>	<u>19,400,000</u>
	<u>21,471,712</u>	<u>4,287,693</u>	<u>25,759,405</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: desde 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 6% 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>	
			<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Emisión pública 2025 (Resolución SMV214-25)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos con plazos entre dos y veinticinco años a capital e intereses. Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor		60,000,000	-	-
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años. Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor		45,000,000	44,953,143	34,181,571
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años. Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor		20,000,000	19,641,078	17,291,078
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta dos años. Tasa fija o SOFR a tres meses + 2.75%		<u>12,000,000</u>	<u>11,584,300</u>	<u>8,396,794</u>
		<u>137,000,000</u>	<u>76,178,521</u>	<u>59,869,443</u>
Desglose: Vencimientos a un año			9,076,540	6,984,065
Vencimientos a más de un año			<u>67,101,981</u>	<u>52,885,378</u>
			<u>76,178,521</u>	<u>59,869,443</u>

Durante el año 2025, la emisión de bonos fue por el monto de B/.23,486,000 (2024: B/.5,129,000) y la redención de bonos por el monto de B/.7,176,922 (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 derechos dimanantes del Contrato de Hipoteca sobre bienes inmuebles, y cualquier producto obtenido de su ejecución, así como bienes muebles tales como dinero o efectivo y/o valores registrados en la Superintendencia del Mercado de

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 sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se podrá pagar mensualmente, trimestralmente, semestralmente, al vencimiento o con cualquier otra frecuencia que determine el Emisor. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de intereses.

- (c) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (d) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes 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 refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

- (d) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/. 12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR), cotizada para el periodo de 90 días. La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) Días Hábles 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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
De la operación de viviendas	4,623,097	4,447,768
De la operación de hotelería	<u>348,198</u>	<u>210,744</u>
	<u>4,971,295</u>	<u>4,658,512</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 31 de diciembre de 2025, las otras cuentas por pagar, se mantenía por la suma de B/.1,818,799 (2024: B/.605,212)

(18) Pasivos por arrendamientos

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

	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	2025	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	2024
Saldo al inicio del año	1,637,187	731,222	2,368,409	1,746,673	914,864	2,661,537
Pagos	(110,035)	(484,876)	(594,911)	(109,486)	(525,184)	(634,670)
Aumentos	0	540,077	540,077	0	341,542	341,542
Saldo al final del año	<u>1,527,152</u>	<u>786,423</u>	<u>2,313,575</u>	<u>1,637,187</u>	<u>731,222</u>	<u>2,368,409</u>

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

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

	2025	2024
Equipo pesado	1,385,695	1,531,535
Equipo rodante	<u>409,090</u>	<u>404,490</u>
	1,794,785	1,936,025
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(698,583)</u>	<u>(1,086,098)</u>
Saldo al final del año	<u>1,096,202</u>	<u>849,927</u>

(19) Gastos de personal

Al 31 de diciembre, los gastos de personal incluidos en el estado consolidado de resultados se detallan de la siguiente manera:

	2025	2024
Salarios	3,905,886	3,695,938
Décimo tercer mes	357,123	337,171
Vacaciones	407,868	387,511
Gastos de representación	439,276	429,036
Participación y otros incentivos	577,271	592,197
Seguro social	719,933	652,275
Prima de antigüedad	100,510	96,100
Seguro de vida y hospitalización	199,960	199,895
Aporte de fondo de cesantía	530,764	517,666
Otras	<u>626,971</u>	<u>362,555</u>
	<u>7,865,562</u>	<u>7,270,344</u>

Al 31 de diciembre de 2025, el gasto de personal por B/.7,865,562 (2024: B/.7,270,344) fue

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 31 de diciembre de 2025, el gasto de personal por B/.7,865,562 (2024: B/.7,270,344) fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,719,671 (2024: B/.1,751,834) al costo de ventas y B/.6,145,891 (2024: B/.5,518,510) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantenía 238 empleados permanentes (2024: 250 empleados).

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.814,232 (2024: B/.916,596), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2025, el fondo de cesantía por B/.1,635,822 (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)	6,145,891	5,518,510
Depreciación y amortización (notas 10- 11)	1,558,358	1,473,095
Reparaciones y mantenimiento	2,010,034	2,012,993
Publicidad y promociones	1,407,806	1,162,131
Servicios públicos	1,212,635	1,156,934
Gastos bancarios	327,372	99,757
Alquileres	186,005	178,835
Amortización derecho de uso (nota 12)	109,117	109,116
Gastos legales y notariales	863,657	1,039,236
Impuestos	506,463	512,391
Seguridad	355,054	435,445
Comisión de tarjetas	71,229	66,396
Seguros	123,914	65,769
Servicios profesionales	531,863	454,586
Gastos de oficina	87,208	100,148
Gastos de viaje y viáticos	139,668	124,764
Combustible y lubricantes	53,229	59,829
Capacitación y entrenamiento	29,433	34,914
Cuotas y suscripciones	56,663	62,733
Donaciones	12,000	93,000
Atenciones y cortesías	95,349	121,276
Fiestas y agasajos	154,772	153,589
Otros	300,247	494,560
	<u>16,337,967</u>	<u>15,530,007</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

(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 2025.

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

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

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 31 de diciembre 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:

Segmento sobre el que debe informarse	<u>Operaciones</u>
Viviendas	Desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social.
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	56,071,041	69,337,850	4,829,917	4,209,524	60,900,958	73,547,374
Costo de las ventas	42,834,822	51,466,866	1,674,437	1,327,230	44,509,259	52,794,096
Ganancia bruta en ventas	13,236,219	17,870,984	3,155,480	2,882,294	16,391,699	20,753,278
% de costo sobre ventas	76%	74%	35%	32%	73%	72%
Otros ingresos de operaciones	1,743,591	2,751,589	487,966	490,454	2,231,557	3,242,043
Gastos de ventas, generales, administrativos y afiliadas	11,857,829	11,821,411	4,480,138	3,708,596	16,337,967	15,530,007
Utilidad en operaciones	3,121,981	8,801,162	(836,692)	(335,848)	2,285,289	8,465,314
Costos financieros	(514,116)	(380,746)	(1,044,844)	(1,120,971)	(1,558,960)	(1,501,717)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	2,607,865	8,420,416	(1,881,536)	(1,456,819)	726,329	6,963,597
Impuesto sobre la renta, estimado	1,295,106	1881,553	0	17,873	1,295,106	1,899,426
Utilidad (pérdida) neta	1,312,759	6,538,863	(1,881,536)	(1,474,692)	(568,777)	5,064,171
	Vivienda		Hoteles		Consolidados	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Total activos	257,572,200	260,429,638	24,529,085	19,589,170	282,101,285	280,018,808
Total pasivos	96,921,440	97,966,745	30,013,835	20,629,816	126,935,275	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 31 de diciembre, los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se desagregan por principales productos y líneas de servicios, así (nota 22):

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Venta de viviendas	56,071,041	69,337,850
Hoteles	<u>4,829,917</u>	<u>4,209,524</u>
	<u>60,900,958</u>	<u>73,547,374</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. Por lo cual, SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. interpuso recurso de casación en debido término.

Mediante resolución de 26 de diciembre de 2025, proferido por la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, se declaró inadmisile el recurso de casación presentado por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. y se condenó al pago de CIEN BALBOAS en concepto de costas. Dicha resolución fue notificada por Edicto No. 187 de 26 de enero de 2026. El expediente se le dio salida de la Sala Primera de lo Civil, el 06 de febrero 2026.

Actualmente se encuentra pendiente que el Juzgado Liquidador Cuarto de lo Civil del Primer Distrito Judicial de Panamá fije el edicto de reingreso del expediente al Tribunal, a fin de que se inicie el trámite de liquidación de costas y gastos del proceso ordinario, así como el procedimiento de liquidación de la condena en abstracto correspondiente.

Notas a los estados financieros consolidados

2. MEDIDA CAUTELAR DE SECUESTRO PROMOVIDO POR PROMOTOR REAL ESTATE DEVELOPMENTS, S.A. Y HARMODIO BARRIOS VS SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

Estado: El día 8 de enero de 2026, SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. consignó una fianza solicitando la suspensión del secuestro; en consecuencia, el Juzgado Liquidador Cuarto de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá mediante el Auto No. 70/SEC.108110-2025 de 12 de enero de 2026, decretó formal secuestro a favor de PROMOTOR OF REAL STATE OF DEVELOPMENT S.A. (PRORED) y HARMODIO BARRIOS DAVALOS sobre la Fianza de Seguro 04-13-65988-0 de 8 de enero de 2026 emitida por ALIADO SEGUROS, S.A. y CHUBB SEGUROS PANAMA, S.A. por la suma de CINCO MILLONES DE BALBOAS a fin de garantizar las resultas del proceso y levantó la medida cautelar de secuestro decretada por el Tribunal mediante Auto No. 462/SEC.108110-2025 del 15 de diciembre de 2025.

De igual forma, el 7 de enero de 2026, SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. anunció y sustentó recurso de apelación en contra del Auto No. 70/SEC.108110-2025 de 12 de enero de 2026, oncede eel cual se decretó formal secuestro a favor de PROMOTOR OF REAL STATE OF DEVELOPMENT, S.A. (PRORED) y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS. El cual se encuentra pendiente de que se oncede el recurso de apelación.

Actualmente, la última actuación dentro del expediente de la medida cautelar, es el escrito de notificación del tribunal aportado por los demandantes, donde se aporta para conocimiento el Juez Aquo, la resolución de 26 de diciembre de 2025, emitida por la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante la cual se declaró inadmisble el recurso de casación presentado por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

2.1 INCIDENTE DE LEVANTAMIENTO DEL SECUESTRO DENTRO DEL EXPEDIENTE DE MEDIDA CAUTELAR DE SECUESTRO SEGUIDO EN CONTRA DE SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A

Estado: El 7 de enero de 2026, presentamos el incidente y a la fecha el Tribunal no ha procedido con su admisión.

(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.

Notas a los estados financieros consolidados

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 31 de diciembre de 2025, se mantienen certificados de participación negociables por la suma de B/.34,570 (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

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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 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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	1,696,209	4,844,797
Servicios de hotelería	<u>276,787</u>	<u>217,300</u>
	1,972,996	5,062,097
Partes relacionadas	16,565,647	28,697,963
Varias	<u>7,671,327</u>	<u>3,342,092</u>
	<u>26,209,970</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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al inicio del año	23,217	33,285
Reversión neta de cargos a la provisión por pérdidas crediticias esperadas	0	(4,681)
Ajustes Escisión de Hotel Best Western	4,373	0
Castigos	<u>(9,836)</u>	<u>(5,387)</u>
Saldo al final del año	<u>17,754</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.

(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.

Notas a los estados financieros consolidados

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>2025</u>	<u>2024</u>
Año terminado al 31 de diciembre:		
B/.3.21 (2024: B/.4.76) por cada acción	<u>2,700,000</u>	<u>4,000,000</u>

Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2025, fueron por B/.2,502,035 (2024: B/.4,240,000).

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre 2025

(Expresado en balboas)

				Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S.A y Subsidiaria
Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total			
Efectivo y equivalente de efectivo	8,379,917		8,379,917	7,946,095	13,929	419,893
Cuentas por cobrar:						
Clientes	1,972,996		1,972,996	1,696,209	0	276,787
Compañías afiliadas	16,565,647	(22,723,967)	39,289,614	39,024,044	0	265,570
Varios	7,671,327		7,671,327	5,916,214	753,090	1,002,023
	26,209,970	(22,723,967)	48,933,937	46,636,467	753,090	1,544,380
Menos reserva para cuentas incobrables	17,754		17,754	662	0	17,092
Cuentas por cobrar, neto	26,192,216	(22,723,967)	48,916,183	46,635,805	753,090	1,527,288
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	27,204,431		27,204,431	27,204,431	0	0
Costo de construcciones en proceso	55,441,263		55,441,263	55,441,263	0	0
Terrenos	4,120,803		4,120,803	4,120,803	0	0
Materiales, equipo, repuestos y otros	1,375,826		1,375,826	1,232,909	0	142,917
Total de inventarios	88,142,323	0	88,142,323	87,999,406	0	142,917
Inversiones en Bonos y acciones, neto	34,570	(16,105,010)	16,139,580	16,139,580	0	0
Gastos pagados por adelantado	1,459,653		1,459,653	1,221,657	23,827	214,169
Propiedades de inversión, neto	131,797,246		131,797,246	127,182,746	4,614,500	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	69,140,736	635,010	68,505,726	29,647,144	0	38,858,582
Menos depreciación acumulada	48,757,059		48,757,059	25,118,315	0	23,638,744
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	20,383,677	635,010	19,748,667	4,528,829	0	15,219,838
Franquicias						
Activo por derecho de uso	1,521,664		1,521,664	0	0	1,521,664
Depósitos en garantía	31,731		31,731	23,320	0	8,411
Otros activos	4,158,288		4,158,288	4,082,011		76,277
Total de activos	282,101,285	(38,193,967)	320,295,252	295,759,449	5,405,346	19,130,457

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	25,759,405		25,759,405	25,759,405	0	0
Terrenos por pagar	1,292,714		1,292,714	1,292,714	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	4,971,295		4,971,295	4,623,097	0	348,198
Compañías afiliadas	9,486,640	(22,723,967)	32,210,607	6,813,712	1,842,251	23,554,644
Dividendos por pagar	495,976		495,976	492,312	0	3,664
Otras	1,818,799		1,818,799	442,466	2,542	1,373,791
Total de cuentas por pagar	16,772,710	(22,723,967)	39,496,677	12,371,587	1,844,793	25,280,297
Gastos acumulados por pagar	1,811,955		1,811,955	1,638,744	2,105	171,106
Ingresos diferidos	95,111		95,111	0	0	95,111
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	276,322		276,322	276,322	0	0
Depósitos de clientes	2,138,298		2,138,298	1,945,631	140,000	52,667
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	786,423		786,423	786,423	0	0
Activo-pasivo diferido	1,527,152		1,527,152	0	0	1,527,152
Impuesto sobre la renta por pagar	0		0	0	0	0
Bonos por pagar	76,475,185		76,475,185	76,475,185	0	0
Total de pasivos	126,935,275	(22,723,967)	149,659,242	120,546,011	1,986,898	27,126,333
Patrimonio						
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	155,380,339		155,380,339	175,422,824	(6,579,951)	(13,462,534)
Impuesto complementario	(1,091,759)		(1,091,759)	(1,076,816)	(1,601)	(13,342)
Total del patrimonio	155,166,010	(15,470,000)	170,636,010	175,213,438	3,418,448	(7,995,876)
Total de pasivos y patrimonio	282,101,285	(38,193,967)	320,295,252	295,759,449	5,405,346	19,130,457
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en balboas)

	<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>
Ventas de bienes y servicios	60,900,958	0	60,900,958	56,071,041	247,700	4,582,217
Costo de las ventas:						
Viviendas	37,114,144	0	37,114,144	37,114,144	0	0
Terrenos	5,720,678		5,720,678	5,720,678	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
Hotelería	1,674,437		1,674,437	0	0	1,674,437
Costo de las ventas	44,509,259	0	44,509,259	42,834,822	0	1,674,437
Ganancia bruta en ventas	16,391,699	0	16,391,699	13,236,219	247,700	2,907,780
Otros ingresos (egresos) de operaciones						
Ingresos por servicios a afiliadas	1,619,477	(14,739)	1,634,216	1,318,580	0	315,636
Ingresos por Alquiler	387,854		387,854	382,432	0	5,422
Otros ingresos (egresos) operacionales	224,226		224,226	217,145	0	7,081
Total de otros ingresos (egresos)	2,231,557	(14,739)	2,246,296	1,918,157	0	328,139
Gastos generales y administrativos	16,274,253	0	16,274,253	11,939,074	333,086	4,002,093
Egresos compañías afiliadas	63,714	(14,739)	78,453	63,714	0	14,739
Resultado de las actividades de operaciones	2,285,289	0	2,285,289	3,151,588	(85,386)	(780,913)
Costos financieros, neto						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	226,271		226,271	226,271	0	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(803,938)		(803,938)	(202,075)	0	(601,863)
Intereses pagados sobre bonos	(835,659)		(835,659)	(392,678)	0	(442,981)
Amortización de costo de emisión de bonos	(145,634)		(145,634)	(145,634)	0	0
Total de costos financieros, neto	(1,558,960)	0	(1,558,960)	(514,116)	0	(1,044,844)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	726,329	0	726,329	2,637,472	(85,386)	(1,825,757)
Impuesto sobre la renta estimado	1,295,106		1,295,106	1,295,106	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(568,777)	0	(568,777)	1,342,366	(85,386)	(1,825,757)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	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
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	155,380,339	0	155,380,339	175,422,824	(6,579,951)	(13,462,534)