

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2025

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA)

VALORES REGISTRADOS: CNV-1083-1996 del 17 de julio 1966 por Acciones comunes tipo A y SMV- 578-2014 del 25 de noviembre de 2014 por Acciones comunes tipo B de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA).

NÚMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR: 302-5466

CONTACTO DEL EMISOR: Lic. Víctor Espinosa

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

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

WEB SITE: www.unesa.com

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

I PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) es una sociedad tenedora (holding) de un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. La actividad con mayores ingresos históricos que realiza el grupo es la de desarrollo, construcción y promoción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad a nivel de ingresos es la de restaurantes, correspondiente a la operación de ocho restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's, siete en la ciudad de Panamá y uno en la ciudad de David. La tercera actividad en ingresos es la de Hoteles, con la operación de dos hoteles, uno ubicado en el sector de Amador y otro ubicado en El Dorado, de la ciudad de Panamá. El hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, no está operando en la actualidad.

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

equipo de construcción (COAMCO); y participa en licitaciones públicas y privadas de proyectos de construcción (DICONSA).

La sociedad denominada Unión Nacional de Empresas, S.A., que comercialmente se identifica como UNESA, fue constituida mediante la Escritura Pública Número 4187 del 2 de Agosto de 1974, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al tomo 1072, folio 304, asiento 119,212 "B" y actualizada en la Sección de Micropelículas, Ficha 28705, Rollo 1439, Imagen 0025, y reformada mediante Escritura Pública Número 3444 del 10 de junio de 1993, otorgada ante la Notaría Segunda del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 11442, Imagen 0113, y reformada mediante Escritura Pública Número 3886 del 9 de mayo de 1996, otorgada ante la Notaría Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 49866, Imagen 0087.

B. Pacto Social y Estatuto

1. No hay disposiciones en el pacto social ni en los estatutos que establezcan acuerdos especiales o condiciones particulares con directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.
2. No hay cláusulas del pacto social o de los estatutos que otorgue a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores la facultad para votar por una compensación para sí mismo o para cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; y no se ha establecido un número mínimo de acciones para ser director o dignatario.
3. No hay acción necesaria para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones que sean más exigentes que las requeridas por la Ley.
4. Las asambleas ordinarias y las extraordinarias de UNESA pueden ser convocadas por el presidente, por la Junta directiva, como también cuando así lo soliciten los accionistas que sean dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto. La asamblea ordinaria de UNESA se celebra una vez al año, mientras que las extraordinarias serán convocadas a requerimiento por temas específicos.
5. No hay restricciones en los derechos para ser propietario de valores. En el caso de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto se regirán por las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social de UNESA.
6. No hay cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.
7. No hay condiciones impuestas por el pacto social sobre modificaciones al capital que sean más rigurosas que las requeridas por Ley.

C. Descripción del Negocio

UNESA es dueña del 100% de las acciones de varias sociedades subsidiarias que desarrollan diferentes actividades económicas y de servicios. Considerando la naturaleza y afinidad de las actividades y servicios que realizan las mencionadas sociedades, estas se ubican bajo seis unidades de negocios a saber: Viviendas, Locales Comerciales, Financiera, Restaurantes, Hoteles y Otras Operaciones.

20

1. VIVIENDAS

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida comercialmente como SUCASA es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde 1967 a la construcción y promoción de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos. Desde su fundación SUCASA ha construido más de 37,000 unidades de viviendas en más de 90 proyectos inmobiliarios. Entre estos destacan urbanizaciones como Cerro Viento y Altos de Cerro Viento, Las Acacias, Corona Gardens, La Alhambra, La Castellana, Brisamar, Santa Isabel, Santa Rita, Puerta del Este, Montevista, Villas del Prado, Valles del Lago, Condado Real, Quintas del Pacífico, La Estancia, La Siesta, Colinas de Santa Bárbara, Cumbres del Norte, Lago Emperador, Ville di Firenze, Vistas del Lago, Cumbres del Lago, Riberas del Lago, Palo Alto, Verona, Fresno, Montebello, Cibeles, Viñas de Galicia, entre muchas otras.. Hoy día se encuentra activamente promoviendo 12 proyectos inmobiliarios en Panama Oeste, Panama Este, Panama Norte, el centro de la Ciudad y en la provincia de Coclé, con precios que van desde \$50,000 hasta \$180,000. La unidad de Vivienda recoge en sus resultados las operaciones de COAMCO, unidad de dedicada al alquiler y venta de equipo de construcción y relacionados, así como COSALO, empresa de fabricación de concreto. Ambas unidades sirven a la unidad de Vivienda, pero también ofrecen servicios a terceros.

2. LOCALES COMERCIALES

UNESA también se dedica a invertir en el desarrollo de Centros Comerciales para su alquiler a terceros. Esta actividad se inició en el año de 1980 con la construcción de pequeños Centros Comerciales en algunas de las urbanizaciones que desarrollaba SUCASA, con el fin de promover la instalación de negocios que complementarían los servicios requeridos por los residentes. En la medida que se incrementaron los proyectos de viviendas, y como parte de una estrategia de diversificación, se construyeron nuevos Centros Comerciales para alquilar sus locales como una actividad productiva adicional. En la actualidad somos dueños de once propiedades comerciales con un área de locales comerciales disponibles para alquilar que representan 44,302.06 metros cuadrados.

Inmobiliaria SUCASA, S.A. es la empresa del Grupo que administra los locales comerciales, y, además, promueve, en el sector de Ojo de Agua, el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación denominada PANEXPORT. Esta zona fue constituida originalmente bajo los incentivos que otorgaba la ley número 25 del 30 de noviembre de 1992, reemplazada posteriormente por la ley número 32 de 5 de abril de 2011, por medio de la cual se estableció un régimen especial, integral, y simplificado para el establecimiento y operación de Zonas Francas. PANEXPORT inició operaciones en el año de 1995 y hasta la fecha se han construido dieciséis galeras, las cuales se alquilan a empresas que se dedican al ensamblaje o procesamiento de productos para la exportación. Actualmente tenemos disponibles para alquilar 21,991 metros cuadrados.

3. FINANCIERA

Inversiones SUCASA, S.A. opera desde el año de 1970 la Central de Préstamos INCASA, dedicándose inicialmente al financiamiento de los abonos iniciales para los clientes compradores de las viviendas de SUCASA que así lo requerían. Con el transcurrir del tiempo los bancos hipotecarios fueron aumentando los porcentajes del valor de las viviendas que financiaban a los clientes, por lo que INCASA se ha

concentrado en los últimos años al otorgamiento de préstamos personales a todo el público. A partir de 2010 se estructuró una nueva sección para promover el otorgamiento de préstamos hipotecarios.

Actualmente la financiera opera dos sucursales en la ciudad de Panamá y sus alrededores, además de cinco en el interior ubicadas en la ciudad la Chorrera, Penonomé, Chitré, Santiago y David.

4. RESTAURANTES

Caribbean Franchise Development Corporation es la empresa que tiene la representación de la franquicia de los restaurantes Friday's para operar en la República de Panamá. Como resultado de una estrategia de diversificación de actividades iniciada en 1990 por UNESA, y basados en los beneficios que ofrecía la ley número 8, para la promoción de las actividades turísticas, aprobada el 14 de junio del en el año de 1994, se decidió incursionar en el negocio de hospitalidad mediante la operación de restaurantes y hoteles. Actualmente tenemos funcionando ocho restaurantes Friday's en la República de Panamá.

En julio de 1995 inició operaciones el primer restaurante Friday's ubicado en el sector de Marbella del barrio de Bellavista. En septiembre de 1997 abrió sus puertas el segundo ubicado en el sector de El Dorado. En agosto del año 2001 abrimos en Amador el tercer restaurante Friday's. En febrero del año 2003 inauguramos el cuarto restaurante establecido en Panamá, ubicado en el Centro Comercial Los Pueblos #1. El 12 de septiembre de 2006 inauguramos nuestro quinto restaurante en la ciudad de David, Provincia de Chiriquí, convirtiéndose en nuestro primer restaurante fuera del área metropolitana de la ciudad de Panamá. El 27 de agosto del año 2012 abrimos el sexto restaurante Friday's ubicado en Albrook Mall. El 18 de diciembre de 2012 abrimos el séptimo ubicado en Multiplaza Pacific. El 16 de enero de 2018 procedimos con la apertura del octavo restaurante en el Centro comercial "Town Center", ubicado en Costa del Este. El 18 de marzo de 2025 se inauguró la nueva sucursal de Friday's ubicado en Brisas Capital Mall, esta sucursal reemplaza el Friday's de Los Pueblos el cual fue cerrado en diciembre de 2024

5. HOTELES

Estimulados por los beneficios fiscales que otorgaba la ley número 8 aprobada el 14 de junio del año 1994, para promover las actividades turísticas, tomamos la decisión de participar en el negocio hotelero. Hoteles del Caribe, S.A. se dedica a la operación de hoteles en la república de Panamá. Inicialmente los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá operaban bajo la cadena norteamericana Country Inns & Suites.

El primer hotel, ubicado en el sector de El Dorado, inició operaciones en noviembre de 1997 en el mismo edificio donde opera un restaurante Friday's. El segundo hotel que está ubicado en el sector de Amador, donde también funciona un restaurante Friday's, inició operaciones en el mes de septiembre de 2001. En noviembre de 2012 se completó la construcción de un nuevo anexo al Hotel de Amador correspondiente a una torre con facilidades de salones, comedor y 96 habitaciones adicionales. En junio de 2008 inició operaciones el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón, en Bocas del Toro. Este hotel no opera bajo ninguna franquicia. En enero de 2022 dicha propiedad se alquiló a un tercero la propiedad, quien continuó operando un hotel bajo la misma marca. A finales de 2025 y principios de 2026, se recuperó control de la propiedad. En la actualidad, el hotel no está operando.

Al vencerse el contrato con la cadena Country Inns & Suites, se tomó la decisión de afiliar el hotel de Amador bajo la franquicia Radisson. A partir del 12 de julio de 2018, dicho hotel comenzó a operar bajo

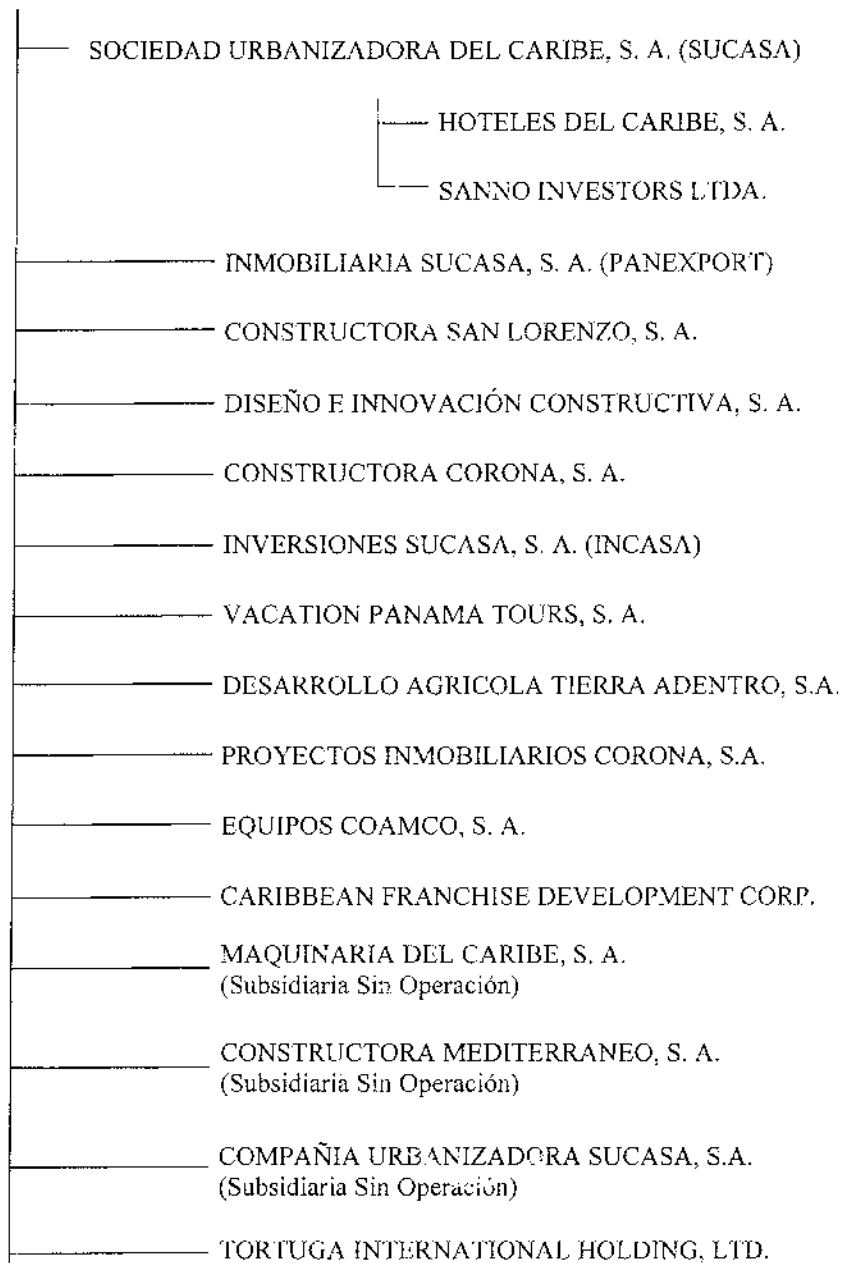
el nombre de “Radisson Hotel Panamá Canal”. En el caso del hotel ubicado en El Dorado, lo afiliamos a la franquicia Best Western. A partir del 1 de julio de 2018 dicho hotel inició operaciones bajo el nombre “Best Western El Dorado Panamá”. En mayo de 2025 se firmó un acuerdo de operación del Hotel Radisson Panama Canal con GHL Hoteles, una compañía colombiana que opera más de 63 hoteles con 7600 habitaciones en América Latina.

6. OTRAS OPERACIONES

En Otras Operaciones se incluyen los dividendos recibidos por inversiones en acciones de otras compañías panameñas y los resultados obtenidos en licitaciones públicas y privadas de proyectos de construcción.

Estructura Organizativa

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. (UNESA)



26

Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos de UNESA tenían un valor de B/.202,962,584 al 31 de diciembre de 2025, un aumento en comparación con lo que reflejamos en diciembre 2024, que sumaba B/.196,788,770. Entre los principales activos fijos se encuentra las Propiedades de Inversión por B/.167,229,628 que registraron un aumento B/.2,307,258 (1.40%) Este aumento se da principalmente por terrenos adquiridos para el negocio de promoción inmobiliaria.

D. Información para el Mercado

- **Sucasa informa cambios en la Junta Directiva**
El 7 de mayo de 2025, SUCASA informó al público inversionista que fue inscrita en el Registro Público la nueva Junta Directiva de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
- **Unesa informa sobre cambios en la unidad de hoteles**
El 16 de mayo de 2025, Unesa informó que la Sra. Veroushka Badillo ha sido nombrada Directora Interina de las Operaciones de la unidad de hoteles.
- **Contrato con GHL**
El 30 de mayo de 2025, Unesa comunicó que la sociedad Hoteles del Caribe, S.A., subsidiaria de 100% de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. quien a su vez es subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S.A. celebró contrato con GHL Hoteles para la operación del Radisson Hotel Panamá Canal.
- **Unesa informa sobre cambios en la unidad de hoteles**
El 15 de septiembre de 2025, Unesa comunicó que, a partir de la fecha, las funciones de Director de Operaciones de Hoteles serán asumidas por el gerente general, Guillermo Quijano.
- **Dividendo Extraordinario**
El 24 de octubre de 2025, Unesa informó que la Junta Directiva en su reunión celebrada el 22 de octubre de 2025, aprobó un dividendo extraordinario a razón de B/.0.10 por acción, para todos los Tenedores de las acciones emitidas y en circulación del grupo UNESA, registrados hasta el 30 de noviembre de 2025.
- **Unesa informa cambios en la unidad de vivienda**
El 31 de octubre de 2025, Unión Nacional de Empresas, S.A. informó que el Gerente Comercial de la Unidad de Viviendas, se acogió a su jubilación y que en su reemplazo las funciones serán asumida por el Vicepresidente de Vivienda.
- **Sucasa suscribe contratos de colocación**
En noviembre 2025, SUCASA celebró contrato de colocación Valores Banistmo, S.A., MMG Bank Corporation, BG Valores S.A., y Geneva Asset Management, los cuales actuarán como agentes colocadores de los valores emitidos por la compañía en el mercado local.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL TRIMESTRE

- **Sucasa informa sobre proceso judicial y medida cautelar**

El 13 de enero de 2026, la empresa SUCASA informó mediante hecho de importancia que solicitó ser escuchada dentro de una medida cautelar de secuestro por hasta B/.5 millones, relacionada con un proceso ordinario promovido por terceros. La empresa consignó una fianza para garantizar el resultado del proceso. La compañía señaló que el monto reclamado equivale al 3.26% de su patrimonio neto al 30 de septiembre de 2025. 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.

El 7 de enero de 2026, la Sociedad anunció y sustentó recurso de apelación contra el Auto No. 70/SEC.108110-2025; sin embargo, dicho recurso permanece pendiente de admisión. La actuación más reciente dentro del expediente consiste en un escrito presentado por los demandantes, mediante el cual se notifica al despacho la resolución del 26 de diciembre de 2025 emitida por la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, que declaró inadmisibile el recurso de casación interpuesto por Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

Como parte del proceso judicial, el tribunal rechazó el incidente presentado por Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. para levantar la medida cautelar de secuestro solicitada por Promotor of Estate of Development, S.A. (PRORED) y Harmodio Barrios Dávalos. Al cierre de este informe la medida cautelar se mantiene vigente, por lo que el 25 de marzo de 2026 anunciamos recurso de apelación del incidente y el termino para sustentar este recurso vence el 1 de abril de 2026.

Para mayor detalle sobre este proceso, se recomienda consultar la nota 24 Compromisos y contingencias incluida en los estados financieros adjuntos.

- **Unesa informa sobre verificación de la calificación de riesgos.**

El 27 de marzo se recibió carta de Fitch Ratings mediante la cual comunica que ha verificado las calificaciones de riesgo previamente asignadas a Union Nacional de Empresas, S.A. y Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A., manteniéndolas sin cambios de la siguiente manera:

- Calificación nacional de largo plazo para Union Nacional de Empresas, S.A. es 'A-(pan)' con perspectiva estable.
- Calificación nacional de largo plazo para de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (Sucasa) es 'A-(pan)' con perspectiva Estable,
- Calificación de 'A(pan)' a los Programas de Bonos Corporativos, y calificación de corto plazo de 'F1(pan)' a los Programas Rotativos de Valores Comerciales Negociables (VCN).

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

26

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2025, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 2.87 (Activo Circulante / Pasivo Circulante), superior al 2.46 que teníamos al 31 de diciembre de 2024. Aunque el índice de liquidez muestra una disminución, se mantiene muy positivo, reflejando la amplia capacidad de la empresa para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2025 el total del Activo Circulante era de B/.147,307,291. Comparado al 31 de diciembre de 2024, el monto refleja una disminución de B/.-3,910,105 (-2.59%). Estos se afectan principalmente por el Efectivo, los Depósitos a Plazo Fijo, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo y los Depósitos a Plazo Fijo sumaron B/.38,045,213, reflejando una disminución de B/.-9,581,595 (-20.12%) al compararlo con el cierre del 31 de diciembre de 2024.

El valor de las unidades terminadas y construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2025 era de B/.83,269,999, comparado con el del 31 de diciembre de 2024 que ascendía a B/.77,697,847, lo cual representó un aumento de B/.5,572,152 (7.17%). Este aumento obedece principalmente a una disminución en el ritmo de entrega y/o ventas durante el período, asociada a la incertidumbre generada por los cambios y retrasos relacionados con la Ley de Interés Preferencial en Panamá, lo que ha provocado una mayor acumulación de inventario de viviendas terminadas y construcciones en proceso.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de diciembre de 2025 sumaban B/.5,107,236 y correspondían, en su gran mayoría, a saldos de cuentas de clientes comerciales originados en la operativa regular de cada empresa. Comparado al 31 de diciembre de 2024, el monto refleja una disminución de B/.-2,241,896 (-30.51%). Esta variación está relacionada con una menor formalización y cierre de operaciones de ventas, influenciada por la situación del régimen de interés preferencial en Panamá, lo que incidió en el volumen de trámites hipotecarios gestionados con las entidades financieras. Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total del Pasivo Corriente al 31 de diciembre de 2025 era de B/.51,331,546, lo cual representó una disminución de B/.-10,035,467 (-16.35%) comparado al del 31 de diciembre de 2024. Eso se explica principalmente por el reducción en compromisos de pago de terrenos adquiridos durante el periodo anterior.

Al 31 de diciembre de 2025 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.21,471,712, representando un aumento de B/.925,000 (4.50%) comparado al 31 de diciembre de 2024.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de diciembre de 2025 ascendió a la suma de B/.6,754,817, reflejando una disminución de B/.-17,781 (-0.26%) comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2024. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactados, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2025 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.392,553,160, reflejando un aumento de B/.30,022,684 (8.28%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre de 2024. Las utilidades retenidas durante 2025 reflejaron un aumento de B/.4,228,277, consecuencia del residuo entre las ganancias del período y los dividendos pagados a los accionistas durante el año. La reserva de valor de nuestras inversiones tuvo un aumento de B/.27,326,366 durante 2025, producto de la revalorización de dichas inversiones.

La razón deuda/patrimonio fue de 0.32, en comparación con la que reflejamos al año anterior, que era 0.34. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de UNESA.

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Los ingresos totales para 2025 sumaron B/.92,491,918, lo cual representó una disminución de B/.-16,531,556 (-15.16%) al compararlos con los del año anterior.

Por su parte, las operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.10,219,005, reflejando una disminución de B/.-5,862,915 (-36.46%) en comparación al año anterior. La unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por otras operaciones, locales comerciales, financiamientos y restaurantes. La unidad de hoteles tuvo pérdidas durante 2025.

Durante 2025, las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 11.05%, comparado con el año anterior que tuvo margen de 14.75%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que varíen sus ingresos y sus costos operativos. Seguimos viendo presión en los costos operativos y sobre los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes a 2025 ascendieron a B/.60,764,064, reflejando una disminución de B/.-15,349,616 (-20.17%) al compararlas con las del año anterior. Las ventas se registran al momento de inscribirse el traspaso de propiedad en el Registro Público. Las entregas se vieron afectadas en los últimos meses del año, la actividad se vio impactada por la incertidumbre generada en torno a la Ley de Interés Preferencial, lo que ralentizó los procesos de aprobación y formalización de créditos hipotecarios. A esto se sumó el efecto de alzas en las tasas de interés hipotecario que, junto a políticas bancarias más restrictivas, han reducido la capacidad de compra del mercado. La venta de viviendas representó 65.70% del total de los ingresos de UNESA, correspondientes a 2025.

El número de viviendas entregadas durante 2025 sumó 517 unidades, lo cual representó una disminución del 226 casas sobre la cantidad entregada el año anterior. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2025 fue de B/. 102,881.00 lo cual representó un aumento de B/.9,559.53 al compararlo con el valor promedio de las unidades vendidas durante el año anterior.

Durante 2025 vendimos viviendas con valores entre B/. 58,654 y hasta B/. 173,377, en 21 proyectos diferentes ubicados en la provincia de Panamá, Panamá Oeste y Coclé. SUCASA continúa concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja la mayor demanda.

Al cierre de este año, la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.125,606, reflejando una disminución de B/.-6,369,338 (-98.07%) comparado con el año anterior. La actividad tuvo un margen positivo de 0.21%, mientras que durante el año anterior fue de 8.53%. Asimismo, la utilidad neta representó el 1.23% del total de las utilidades de UNESA. El margen de la unidad de vivienda ha venido reduciéndose durante los últimos años debido a la presión sobre los precios por la alta oferta de inventario inmobiliario y la desaceleración económica, lo cual afectaba la capacidad de compra de los clientes.

RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes a 2025, ascendieron a la suma de B/.17,176,332, reflejando un aumento de B/.530,600 (3.19%) al compararlos con los del año anterior. Los ingresos de los restaurantes representaron el 18.57% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de los restaurantes tuvo una ganancia neta de B/.1,107,412, reflejando un aumento de B/.46,640 al compararla con la ganancia del año anterior, que fue de B/.1,060,772. A pesar de que esta unidad continúa experimentando altos costos de insumos y logística, se ha visto una demanda sostenida, una reducción en los gastos y un beneficio por el reconocimiento de créditos fiscales por descuentos a jubilados.

HOTELES

Al finalizar 2025 se mantenían operando, el hotel de El Dorado y el hotel de Amador. Al 31 de diciembre de 2025, la propiedad del hotel Playa Tortuga estaba en proceso de recuperación de control tras incumplimiento de las obligaciones contractuales de parte del inquilino. Sin embargo, a la fecha de emisión de este informe ya se contaba con dominio completa sobre la misma y se adelanta un proceso de venta competitivo. El hotel Playa Tortuga no está operando.

Nuestros hoteles cerraron 2025 con ingresos de B/.5,774,288 lo cual representó un aumento de B/.73,413 (1.29%) al compararlos con los del año anterior. Los ingresos de los hoteles representaron el 6.24% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/.-2,020,608, representando un aumento de 38.17% sobre la pérdida del año anterior. Durante los últimos años, las actividades turísticas han dado algunas señales de recuperación, aunque aún continuaban afectadas por la desaceleración económica que vive el país y gran parte del mundo.

FINANCIERA:

Los ingresos por intereses y comisiones de la financiera Incasa durante 2025 fueron de B/.3,031,082, reflejando un aumento de B/.402,282 (15.30%) comparados con los del año anterior. Los ingresos por financiamientos representaron el 3.28% de los ingresos totales de UNESA.

El monto de la cartera de préstamos por cobrar, neto de comisiones e intereses no devengados, ascendió a la suma de B/.22,235,096, reflejando un aumento de B/.3,263,566 al compararla con la del año anterior. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones que se realizan.

Al 31 de diciembre de 2025 teníamos 211 clientes con los cuales hemos negociado la extensión del pago de sus mensualidades. Los préstamos con pagos extendidos representan saldos pendientes por valor de B/.3,936,326, que representa al 11.61% de la cartera total, al compararlo con el año anterior se produce una reducción del B/-.855,244 (-17.85%). Todos nuestros clientes con pagos extendidos han estado realizando abonos a sus préstamos, en la medida en que se han ido recuperando sus ingresos. Al cierre de diciembre la morosidad se ubica en 3.89%

La actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/.1,286,054, lo cual representó un aumento del 35.24% al compararla con la ganancia del año anterior.

LOCALES COMERCIALES:

Los ingresos de la unidad de Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galerías de la zona franca que opera bajo la marca Panexport, correspondientes al 2025 sumaron B/.4,296,757, lo cual significó un leve aumento de B/.23,328 (0.55%) en comparación con el año anterior. Al cierre del año, los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 4.65% del total de los ingresos de UNESA.

El área total de locales disponibles para alquilar al 31 de diciembre de 2025 era de 8,150.14 metros cuadrados, con una ocupación del 81.60%. En el caso de las galerías de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 67.40%.

Durante 2025, la unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/.1,904,346, lo cual representó una disminución de B/-.58,952 (-3.00%) al compararla con la del año anterior.

OTRAS OPERACIONES:

En Otras Operaciones se incluyen los dividendos recibidos por inversiones en acciones, los resultados obtenidos en licitaciones públicas y privadas de proyectos de construcción. Nos encontramos en el proceso de cierre administrativo de los proyectos del centro educativo Llano Ñopo y centro de salud de Llano Ñopo. Adicionalmente estamos evaluando la viabilidad de un proyecto para la construcción de un local comercial destinado a la operación de una franquicia

Los ingresos de Otras Operaciones ascendieron a la suma de B/.1,449,395 durante 2025, reflejando una disminución de B/-.2,211,563 (-60.41%) al compararlos con el año anterior. Los ingresos de Otras Operaciones representaron el 1.57% del total de los ingresos de UNESA. Mientras que los dividendos recibidos por B/.7,377,226

La actividad de otras operaciones tuvo una ganancia neta de B/.7,816,195, un aumento de B/.741,895 (10.49%) al compararla con la ganancia del año anterior, que fue de B/.7,074,300.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Perspectiva inmobiliaria 2026

Para 2026 se anticipa un escenario de mejora gradual, condicionado por una inflación baja que favorecen el ingreso real, estabilidad del crédito y una posible flexibilización gradual de condiciones hipotecarias. Asimismo, espera la continuidad de incentivos para vivienda preferencial y dinamismo en proyectos urbanos verticales. No obstante, persisten factores limitantes como la elevada informalidad laboral y las brechas de ingreso, la sensibilidad del segmento de interés social a subsidios y a la política pública, así como costos de construcción aún elevados en términos históricos.

En el escenario base, el sector inmobiliario en 2026 presentaría un crecimiento moderado en ventas residenciales, liderado por vivienda media. El segmento de interés social mostraría una recuperación lenta y dependiente de política pública mientras que los proyectos mixtos y verticales ganarían mayor participación en la expansión del mercado.

La dinámica del sector inmobiliario implica que una recuperación en ventas no se reflejará en ingresos reales hasta periodos de 12, 18 y 24 meses después debido a que los proyectos pueden estar en pre-venta y se requiere alcanzar cierto nivel de ventas para iniciar el proceso de edificación.

Esta actividad atraviesa un alto nivel de carga fiscal dada la introducción del Impuesto de Transferencia de Bien Inmueble (ITBI) de 2% del valor inscrito sobre la primera venta de un inmueble residencial. Dicho impuesto estaba exonerado desde 1974. Al aplicarse este impuesto sobre el precio de venta, junto al Impuesto sobre la Renta (ISR) del sector promotor, que paga su impuesto también sobre el precio de venta (1.5% para transacciones igual o menores a \$80,000 y 2.5% por encima de \$80,000) resulta que la carga fiscal es de las mayores si no la mayor de cualquier sector económico de la República de Panamá. Para que el sector del desarrollo y promoción inmobiliario viera una carga fiscal del 25% de la renta, como el resto de las actividades, se tendría que generar márgenes de ganancia de 18%. Este nivel de rentabilidad no se observa en la industria, por lo que la carga fiscal en realidad está siendo superior al 25%, más bien en niveles de entre 40% y 60% cuando hay ganancia o en caso de haber poca o ninguna ganancia, hunde la actividad hacia una pérdida mayor. Esto es así porque el ISR se paga previo a la inscripción de la propiedad, lo que implica que se paga renta antes de sí quiera generar el ingreso y mucho antes de recibir el desembolso hipotecario cuando la compra ha sido financiada por un crédito bancario. Los promotores pagan impuesto sobre la renta sea que pierdan o ganen dinero.

Este régimen fiscal es nefasto para la competitividad del sector. Por un lado, el régimen premia con una menor carga fiscal a las empresas que logren cobrar altos márgenes y castiga con una mayor carga fiscal a aquellas que por la razón que fuese no están pudiendo generar márgenes suficientemente altos. Esto implica que el sector va a ver una reducción importante de competidores que es la única manera que se puede lograr cobrar los márgenes altos que exige un régimen fiscal que cobra hasta un 4.5% sobre el precio de venta. Esto sin contar los permisos y tasas de gobiernos locales o administrativos durante los procesos de aprobación y permisos de construcción y ocupación.

El régimen fiscal vigente implica entonces efectos nocivos para los compradores de vivienda, quienes se enfrentarán a una menor variedad de oferta, tanto en proyectos como en promotores de proyectos; una oferta encarecida, sea porque subió de precio, se redujo el área o la calidad de acabados, o una combinación

DE

de estos factores; y dado el incremento en precio, una mayor dificultad para adquirir su vivienda, sobre todo en las circunstancias actuales.

Este régimen incentiva la desatención a los segmentos populares y medios de la población, que generalmente generan menores márgenes, y a redirigir esfuerzos al segmento de lujo y extranjero, que aun si tienen menores rotaciones, la posibilidad de generar mayores márgenes permite sostener el régimen fiscal actual con una carga fiscal hasta menor al 25%.

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

Si bien la nueva Ley de Intereses Preferenciales resuelve el problema de viabilidad financiera del crédito hipotecario, al dejarse abierta la tasa en un mercado competitivo, también establece nuevas restricciones que no existían en la ley original de 1985. Por ejemplo, solo se puede acceder al beneficio del interés preferencial una vez en la vida. Ello reduce el mercado objetivo de la ley al eliminar la posibilidad de que una familia que tuviese el beneficio en una vivienda adquirida hace 20 años, pudiera pasar ahora a una vivienda de mayor valor con el beneficio. Tampoco se permite que el beneficiario tenga alguna otra propiedad a su nombre. Esto tiene sentido a priori cuando se trata de otra propiedad residencial, pero es excesivamente restrictiva al tomarse en cuenta propiedades agrícolas que no necesariamente son de uso residencial. El Ejecutivo ha comentado que el objetivo de esto es reducir el subsidio total en el concepto de interés preferencial.

Escenario base para 2026

Se proyecta que en 2026 la economía panameña consolide una recuperación gradual, con mayor aporte de servicios, inversión privada y proyectos de infraestructura, mientras el consumo interno mejora progresivamente.

Proyecciones macroeconómicas 2026

Para 2026 se estima un crecimiento del PIB real entre 4.5% y 5.0%, impulsado por turismo, logística, construcción selectiva e inversión privada. La inflación se ubicaría entre 0% - 1% manteniéndose en niveles bajos por estabilidad de precios internacionales y dolarización. La tasa de desempleo podría descender gradualmente hacia un rango entre 8% - 8.5%, condicionado por la formalización laboral y nuevos proyectos de inversión. El déficit fiscal se mantendrá cercano a 3.5% del PIB, en línea con la senda de consolidación fiscal, mientras que la deuda pública se estabilizara en torno a 55% - 57% del PIB, con leve tendencia descendente si se mantiene disciplina fiscal. La inversión extranjera directa: crecimiento moderado, concentrado en logística, energía, bienes raíces selectivos y servicios.

La inflación baja o cercana a cero continuará favoreciendo el poder adquisitivo real de los hogares y condiciones financieras relativamente estables. El crédito bancario debería sostener una expansión moderada, aunque condicionado por tasas de interés aún elevadas en términos históricos y criterios prudenciales de riesgo. En el frente fiscal, la continuidad de la consolidación gradual del déficit y una trayectoria de deuda estable contribuirán a preservar la confianza de inversionistas y calificadoras. Persisten riesgos externos asociados a tasas internacionales, desaceleración global y condiciones climáticas que puedan afectar la operación logística y agropecuaria

Balance de riesgos 2026

El balance de riesgos presenta factores a la baja vinculados a condiciones financieras internacionales restrictivas por tasas altas durante más tiempo, menor dinamismo del comercio global o disrupciones logísticas, y la persistencia de la informalidad laboral que limite de consumo interno. Por el lado positivo podrían incidir un mayor flujo turístico y conectividad aérea, la reactivación de inversión pública y proyectos de infraestructura, así como la recuperación del crédito hipotecario y del segmento inmobiliario medio.

Inversiones:

Las inversiones presupuestadas para 2026 están enfocadas principalmente en la compra de nuevos terrenos para asegurar el crecimiento de la actividad de construcción y venta de viviendas proyectada a mediano y largo plazo. En la medida que se realicen la compra de los terrenos proyectados, estas serán financiadas mediante préstamos bancarios, o emisiones de bonos a largo plazo los cuales serían colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Nuestra estrategia financiera para el año 2026 busca continuar consolidando la solvencia de UNESA, para hacerle frente a cualquier situación no prevista que afecte a los mercados financieros, y mantener el índice Deuda / Capital por debajo de 1. Además, mantendremos el perfil de nuestra deuda a corto y largo plazo, dentro de los parámetros requeridos para no afectar nuestra calificación de riesgo. El grado de inversión local que mantenemos, nos facilita el acceso a los financiamientos requeridos y nos reduce su costo. Para lograr nuestro objetivo financiero estamos implementando las siguientes medidas, a saber:

- 1- Todas las obligaciones financieras a largo plazo deben tener identificado un activo generador de flujo de caja para su repago.
- 2- De ser requerido, los gastos de capital de trabajo serán financiados con la emisión de VCN, o por préstamos bancarios a corto plazo.
- 3- Las inversiones en compra de terrenos para desarrollo futuro podrán financiarse con la venta de acciones comunes tipo B.
- 4- Mantener una reserva líquida suficiente, para asegurar el cumplimiento de nuestras obligaciones en caso de que se presenten crisis financieras no previstas.
- 5- El índice de activos corrientes versus pasivos corrientes no debe ser menor de 1.25 veces.
- 6- La deuda a largo plazo no se podrá usar para financiar el flujo de caja.
- 7- Mantener un balance entre la deuda bancaria y las obligaciones financiadas en el mercado de valores, para mantener nuestras relaciones con una diversidad de bancos.
- 8- Nuestras inversiones en bonos y acciones se mantendrán como un fondo de reserva que se pudieran liquidar en caso de una situación extrema en la que se requiera hacerles frente a los compromisos financieros.

Información Relevante:

Mediante la Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012, se exoneran del pago del impuesto de inmuebles hasta por 20 años en las mejoras declaradas para uso residencial con valores de hasta B/. 120,000; por 10 años las mejoras para uso residencial declaradas con valores entre los B/. 120,000 y hasta B/. 300,000. Las mejoras declaradas para uso residencial con valores superiores a B/. 300,000 estarán exoneradas del pago del impuesto de inmuebles por 5 años. Se beneficiarán de esta exoneración de los impuestos de inmuebles aquellas mejoras cuyos permisos de construcción se expidan a partir del 1 de enero de 2012.

Mediante la ley 28 de 8 de mayo de 2012, se estableció que en caso de que la actividad de compra-venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2012 se calculará el impuesto sobre la renta en base a la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; y en caso de viviendas con valores mayores de B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En la venta de propiedades comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. El impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de inscripción de la escritura del traspaso de la propiedad, en el Registro Público, y el beneficio solo se aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010. Además, la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles.

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

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

El 9 de septiembre de 2025, se promulgó la ley 481 que modificó la ley 468. Esta norma eliminó el referido artículo 12 de la ley 468, permitiendo al sector crediticio recuperar la confianza para invertir recursos en este segmento de mercado. A su vez, se introdujeron ciertas modificaciones, como la definición de "intermediarios financieros", para asegurar que la interpretación de la ley permitía a otros actores como sociedades de ahorro y préstamo, financieras, o fondos, pudiesen invertir capitales en este segmento.

En cuanto a los nuevos tramos establecidos por la Ley 468 de 2025, modificada por la ley 481 de 2025, para el régimen de interés preferencial, se dispone una segmentación del subsidio en función del valor de

la vivienda. Para viviendas en las provincias de Panamá y Panamá Oeste, con precio hasta B/.50,000, se otorga un subsidio de hasta 5.0% sobre la tasa de interés por un plazo de ocho (8) años; para viviendas mayores de B/.50,000 y hasta B/.80,000, el subsidio será de hasta 4.5% por siete (7) años; para viviendas mayores de B/.80,000 y hasta B/.120,000, se establece un subsidio de hasta 4.0% por seis (6) años; y para viviendas mayores de B/.120,000 y hasta B/.150,000, se reconoce un subsidio de hasta 3.5% por un plazo de cinco (5) años. Dicha ley también ha establecido un diferencial para las viviendas en las demás provincias, ampliando el subsidio hasta 5.5% para los tramos 1 y 2. Estos nuevos tramos sustituyen el esquema anterior y buscan focalizar el beneficio en los segmentos de menor valor, reduciendo progresivamente tanto el porcentaje de subsidio como el plazo conforme aumente el precio de la vivienda. De acuerdo con la Ley 468 de 2025, el tratamiento del Impuesto de Transferencia de Bien Inmueble (ITBI) se modifica mediante lo dispuesto en su artículo 13, el cual deroga el artículo 4 de la Ley 106 de 1974 que contempla la exoneración del ITBI en la primera venta de vivienda nuevas. Asimismo, el artículo 11 establece una exoneración temporal aplicable únicamente a los préstamos hipotecarios preferenciales formalizados hasta el 31 de diciembre de 2025, condicionada a la existencia de carta promesa de pago e inscripción en el Registro Público dentro de dicho plazo. En consecuencia, una vez vencido este período, las transferencias de viviendas quedarán sujetas al pago del ITBI conforme al régimen general vigente.

El 14 de diciembre de 2014 el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo número 393, que crea un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y además se derogaron los Decretos número 55 y 57. Mediante el nuevo decreto No 393, el estado puede otorgar un aporte de hasta B/. 10,000, por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda la suma de B/. 50,000, excluyendo los gastos legales y de cierre de la transacción. Podrán aplicar a los beneficios de este programa personas o familias de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. En el mencionado decreto se establece también el código de Zona Residencial Bono Solidario (RBS), mediante el cual se definen las características mínimas que deben tener las viviendas para acogerse a los beneficios del FSV. El 31 de julio de 2020 se emitió el Decreto Ejecutivo número 306, que reestructura y actualiza el programa del FSV y le daba vigencia hasta el 30 de junio de 2024.

Según la reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, se mantuvieron vigentes los incentivos, para el desarrollo de actividades turísticas, otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete # 251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución # 34 del 28 de abril de 2004. Los hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del Hotel Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico está exonerado por 15 años del pago de impuesto sobre la renta.

El régimen fiscal para las Zonas Francas en Panamá, establecido en la Ley 32 de 5 de abril de 2011, que sustituyó la Ley 25 de 1992, regula las actividades de las zonas francas (anteriormente conocidas como zonas procesadoras para la exportación). Esta ley establece que las empresas ubicadas en estas zonas están exentas de todo impuesto directo o indirecto, tasas, contribuciones y gravámenes nacionales, con algunas excepciones. Estas empresas deben pagar ciertos tributos como impuesto sobre la renta e ITBMS por servicios locales de arrendamiento o subarrendamiento, un impuesto sobre dividendos del 5% o un 2% complementario si no hay distribución, un impuesto anual del 1% sobre el capital de la empresa (con un mínimo de B/.100.00 y máximo de B/.50,000.00), impuestos selectivos al consumo, aportes al Fondo Especial de Compensación de Intereses y las contribuciones laborales que establece la legislación de seguridad social.

Mediante la ley 23 de 27 de abril de 2015, se aprobaron una serie de medidas que deben adoptar las empresas o personas que desarrollan actividades reguladas para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo, y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Las actividades que desarrollamos de Financiamiento, Venta de viviendas, Alquiler de Locales Comerciales y la Zona Procesadora, están reguladas bajo esta ley.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS

DIGNATARIOS

Guillermo E. Quijano Durán

PRESIDENTE

Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5411
Ingeniero Civil
Catholic University of America, Washington D.C.
Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.
Presidente Cervecería Clandestina, S.A.

Francisco J. Linares Ferrer

SECRETARIO

Panameño
Fecha de Nacimiento: 26 de noviembre de 1969
Apartado Postal: 0832-00232
World Trade Center, Panama, R.P.
Teléfono: 265-7777
Licenciatura en Filosofía y Economía
University of Notre Dame, South Bend, Indiana.
Doctor en Derecho con especialización en Derecho Marítimo.
Tulane University, New Orleans, Louisiana.
Diplomado en Convenios Marítimos Internacionales OMI
Universidad Marítima Internacional de Panamá (UMIP)
Panamá, Rep. de Panamá
Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro Asociación de Derecho Marítimo de Panamá
(APADEMAR)
Ex Presidente de la Asociación Panameña de Derecho Marítimo de Panamá
Ex Miembro del Consejo Superior de la Universidad Marítima Internacional de Panamá (UMIP)

Diego E. Quijano Durán

TESORERO

Panameño

Fecha de nacimiento: 18 de febrero de 1982

Apartado Postal: 0823-05416

Teléfono: 302-5433

Licenciado en Economía Internacional

Georgetown University, Washington, D.C.

Maestría en Economía de la Escuela Austríaca

Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, España.

Miembro de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa

Secretario de Cervecería Clandestina, S.A.

Director de Empresa General de Inversiones, S.A.

Miembro de la junta directiva de la Fundación para el Desarrollo de la Libertad Ciudadana – Capítulo local de Transparencia Internacional.

Expresidente del Consejo Nacional de Periodismo (CNP) 2023-2024

Exvicepresidente regional por Panamá de la Sociedad Interamericana de Prensa (SIP)

Expresidente de Corporación La Prensa, S.A. (2017-2023)

DIRECTORES

Guillermo E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Diego E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Fernando A. Cardoze García de Paredes

DIRECTOR

Panameño

Fecha de Nacimiento: 18 de febrero de 1969

Avenida Canfield. Aeropuerto Marcos A. Gelabert, Hangar 1-

Teléfono 6674-5580

Licenciado en Administración de Empresas

Boston College,

Chestnut Hill, Massachusetts.

16

Maestría, Administración de Empresas,
especialización en Finanzas
Tulane University, New Orleans, Louisiana
Fundador y Presidente de Panamá Air Adventures, Inc.
Director de Empresa General de Inversiones S.A.
Director MHC Holdings
Director de Financiera Automotriz, S.A.

José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1967
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 300-3470
Ingeniero Mecánico
Wilkes College, Pennsylvania
Ingeniero Industrial
Florida Internacional University, Florida
Miembro del Comité Nacional de INCAE

Maritza Chong Wong

DIRECTOR

Panameña
Fecha de nacimiento: 24 de octubre 1958
Teléfono 263-1732/6614-7078
Apartado Postal: 0831-0590
Licenciada en Finanzas y Mercadeo
Florida State University, Tallahassee, Florida
Directora Grupo Bandelta Holding.
Pertenece Asociación Directoras de Panamá

Ricardo Delvalle García de Paredes

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 15 de mayo de 1990
Teléfono: 200-0335
Socio de la firma de abogados Delvalle, Escalona, Levy & Corró
Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas
Universidad Santa María la Antigua
Maestría en Derecho Económico Internacional LLM
Georgetown University
Maestría en Administración de Negocios, MBA
INCAE Business School
Miembro de la Junta Directiva de Georgetown Club Panama

Honorary Member of the McDonough GCL Advisory Committee of Georgetown University.

Inocencio E. Galindo De Obarrio

DIRECTOR

Panameño

Fecha de nacimiento: 28 de julio de 1972

MMG Tower, Piso 25, Avenida Paseo de Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá

Teléfono: 6679 9502

Bachiller en Ciencias en Administración de Empresas

Georgetown University, School of Business Administration

Juris Doctor

Georgetown University Law Center

Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan

Ex Presidente de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá

Director de Corporación Impa-Doel

Director Suplente del BBP Bank

Miembro del Latin America Law Advisory Board del Georgetown Law Center

Miembro del Colegio Nacional de Abogados de Panamá

Miembro del Bar del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América

Miembro del Bar del Distrito de Columbia, Estados Unidos de América

Mónica Quijano de Martínez

DIRECTOR

Panameña

Fecha de nacimiento: 28 de diciembre de 1965

Costa Serena- casa 62

Teléfono: 271-5010/6612-7979

Apartado postal: 0823-05416

Licenciada en Arte y Diseño

Hood College, Maryland.

Melissa Quijano De Ycaza

DIRECTOR SUPLENTE

Panameña

Fecha de nacimiento: 4 de octubre de 1993

Teléfono: 6611-6855

Dirección: Ph Aria, Costa del Este, Panamá

Bachelor in Business

Texas Christian University

Raúl Orillac Fernández

DIRECTOR SUPLENTE

Panameño
Fecha de nacimiento: 13 de enero de 1984
Teléfono: 303-7000
Apartado Postal: 0816-00843
Licenciatura en Ingeniería Industrial
Purdue University
Maestría en Administración e Empresas
Darden Graduate School, University of Virginia
Director en Caribbean Express Trading, S.A
Director en Payroll Solutions, Inc.
Director en Tiempo Exacto Panamá, S.A
Vicepresidente Asistente de Finanzas en Banco General, S.A.

COMITÉ CORPORATIVO

Guillermo E. Quijano Durán

PRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios

Es la persona coordina todas las actividades que desarrollan las unidades productivas y de apoyo del Grupo UNESA.

Diego E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE DE VIVIENDA

Ver sección de Directores y Dignatarios

Coordina el desarrollo de nuestros proyectos Inmobiliarios dándole seguimiento a su cronograma de ejecución desde su diseño hasta su entrega.

Coordina el Comité de Investigación y Desarrollo que se encarga de investigar los diferentes proyectos de viviendas que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar y definir los sectores y el nivel de los nuevos proyectos que debemos construir. También se encarga de coordinar la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

GERENTES Y EJECUTIVOS

Diego E. Quijano Durán

GERENTE COMERCIAL DE VIVIENDAS

Ver sección de Directores y Dignatarios

Está a cargo del departamento que se encarga de la venta de viviendas y apartamentos, incluyendo su tramitación y

entrega al cliente. Coordina los servicios de atención a los clientes, y la administración de los P.H.

Abraham De La Barrera

GERENTE DE CONSTRUCCIÓN

Panameño
Ingeniero Civil
Universidad Santa María La Antigua
Post Grado en Alta Gerencia
Universidad Tecnológica de Panamá
Maestría Ingeniería Industrial con especialización en
Administración de Proyectos.
Uníversidad Tecnológica de Panamá
Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Gabriel Ortega

DIRECTOR OPERACIONES RESTAURANTES

Panameño
Licenciado en Ingenieria Industrial Administrativa
USMA
Maestría en Finanzas
Tulane University
Maestría en Finanzas
Universidad de Los Andes
Es la persona responsable por la administración y operación de los restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's que operan en la República de Panamá.

Guillermo E. Quijano Durán

DIRECTOR OPERACIONES HOTELES

Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles ubicados en Amador y El Dorado en la ciudad de Panamá, y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.

José Roberto Quijano Durán

GERENTE GENERAL EQUIPOS COAMCO

Ver sección de Directores y Dignatarios
Está a cargo de la actividad de alquiler y venta de maquinaria y equipos. Además, es responsable de la sección industrial que se encarga de la manufactura de productos, y servicios, requeridos en el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

Raúl de la Barrera

GERENTE CRÉDITOS Y COBROS

Panameño
Licenciado en Finanzas
Universidad Santa María la Antigua (USMA)
Coordina el otorgamiento de los créditos y el cobro de las cuentas de todas las unidades de negocios
Está a cargo de la administración y desarrollo de las actividades de INCASA préstamos e hipotecas.

Aída Michelle de Maduro

GERENTE DE CENTROS COMERCIALES Y PANEXPORT

Panameña
Licenciada en Administración de Empresas
Maestría en Administración de Empresas
Mankato State University, Minnesota, U.S.A
Especialización en Bienes Raíces de ADEN Business School
Interprete público Autorizado Español-Ingles
Está a cargo de la promoción, alquiler y administración de los centros comerciales propiedad de UNESA, y de las galeras de la zona procesadora para la exportación de Ojo de Agua (PANEXPORT).

Eric Herrera

GERENTE ADMINISTRATIVO

Panameño
Licenciado en Contabilidad
Universidad de Panamá
Master of Business Administration
Escuela de Negocios. Universidad Francisco Marroquin.
Master of Management, A.B. Freeman School of Business.
Minor in Entrepreneurship A.B. Freeman School of Business.
Tulane University
Contador Público Autorizado
Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.

Víctor I. Espinosa

GERENTE FINANCIERO

Panameño
Licenciado en Finanzas, USMA
Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.
Maestría Administración de Negocios.
Universidad Latina de Panamá
Master of Business Administration

Escuela de Negocios Universidad Francisco Marroquín
Master of Management, A.B. Freeman School of Business.
Minor in Entrepreneurship, A.B. Freeman school of Business.
Tulane University.

Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.

José Raúl Varela

GERENTE DE COMPRAS

Panameño

Arquitecto

Universidad de Panamá

Licenciado en Turismo, ULACIT

Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, repuestos, y servicios, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.

Martha Rodriguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

Panameña

Maestría en desarrollo del Recurso Humano University of Louisville/ Panamá.

Licenciada en Psicología

Universidad Santa María la Antigua.

Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal requerido por las diferentes unidades de negocios del grupo UNESA.

Arisema de González

GERENTE DE SISTEMAS

Panameña

Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas

Universidad Santa María La Antigua

Es la persona responsable del Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.

Alberto Castillero

OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Panameño

Lic. en Derecho y Ciencias Políticas

Universidad Latinoamericana de Comercio Exterior

Maestría en Administración de Recursos Humanos

Universidad de Panamá

Maestría en Docencia Superior

Universidad Latina de Panamá

Es la persona encargada de asegurar el cumplimiento de las normas, controles y reportes requeridos por la Ley 23, de 27 de abril de 2015, referente al blanqueo de capitales; financiamiento del terrorismo; y proliferación de armas de destrucción masiva.

Jose María Moreno Cedeno

GERENTE GENERAL DEL DEPARTAMENTO LEGAL

Panameño

Fecha de nacimiento: 26 de diciembre de 1971

Teléfono: 6611-1660

Dirección: Bella Vista, Edificio Sucasa, 4 piso

Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Certificaciones de la Superintendencia de Sujetos Obligados no Financieros.

Certificación de Listas de control, restrictivas y/o vinculantes.”

Certificación de Manual de Prevención: Guía Práctica para su diseño, implementación y actualización.”

Certificación de Diseño e implementación de la matriz de riesgo del cliente

Certificación de Identificación de beneficiario final, criterios para determinarlos y tipologías de uso indebido de Personas o estructuras jurídicas.

Certificación de Identificación y Administración del Riesgo

Certificación de Debida diligencia, listas restrictivas, vinculantes y técnicas de investigación.

AUDITORES:

KPMG

Apartado Postal 0816-1089

Panamá 5, R. de Panamá.

Teléfono: 263-5677

Telefax: 263-9852

Internet: www.kpmg.com.pa

Socio a cargo: Merwin Ramírez

COMPENSACIONES:

A los ejecutivos se les reconoció durante 2025 la suma de B/. 2,191,576 como salarios, gastos de representación, aporte de plan colectivo de jubilación, bonificaciones y primas. La empresa cuenta con un plan de compensación anual que incluye bonificaciones y primas producción para sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo. Estos pagos se realizan durante el segundo trimestre del año siguiente, cuando ya se conocen los resultados auditados del año anterior.

Además, se pagaron B/. 31,500 en concepto de dietas a los miembros de la junta directiva por su asistencia a reuniones ordinarias de Junta Directiva. A los miembros de la junta directiva que no forman parte del equipo administrativo o ejecutivo se les recompensa con una dieta adicional por su participación en

Comités de la empresa, como el Comité de Auditoría, Comité Legal y Comité de Finanzas. De esta manera, el total de dietas y remuneraciones pagadas en 2025 sumaron B/. 2,223,076.

EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre de 2025 UNESA contaba con 890 colaboradores permanentes. De este total, 159 trabajan en la administración; 307 trabajan en los restaurantes; 104 en los Hoteles; 52 en financiamientos; 42 en venta de Viviendas; 19 en Centros Comerciales; y 207 en administración de proyectos de construcción. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones.

IV. ACCIONISTAS COMUNES

Grupo de Acciones	Cantidad de Acciones	%	Cantidad de Accionistas	%
1 a 60,000	700,575	13.52%	241	94.88%
60,001 a 120,000	238,725	4.61%	3	1.18%
120,001 a 180,000	577,066	11.14%	4	1.57%
180,001 a 240,000	632,791	12.21%	3	1.18%
240,001 a 300,000	290,802	5.61%	1	0.39%
300,001 a 360,000	318,227	6.14%	1	0.39%
360,001 a 2,500,000	2,424,198	46.78%	1	0.39%
Totales	5,182,384	100.00%	254	100.00%

V. TRATAMIENTO FISCAL:

De conformidad con el artículo 44 del Decreto de Gabinete No.247, del 16 de julio de 1970, tal como quedó reformado por el Decreto de Gabinete No.30, del 24 de febrero de 1972 y o la Ley # 31 del 30 de diciembre de 1991 para efectos del Impuesto sobre la Renta, de Dividendos y Complementario, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de bonos, acciones, y demás valores emitidos por entidades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores. La empresa Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA), y su subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. están registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores.

De conformidad con el artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por medio del cual se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que resulten de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores), siempre y cuando dicha enajenación se dé a través de una Bolsa de Valores de Panamá u otro mercado organizado. Igualmente ocurre con los intereses ganados por Bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que fueron colocados a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado. No obstante, lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 701 (c) del código Fiscal, en el caso de ganancias obtenidas por la enajenación de valores, en donde dicha enajenación no se realice a través de la Bolsa de Valores de Panamá u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará un impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del 10%. Según la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, si los bonos no fueron colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá u otro

mercado organizado, los intereses que paguen a los tenedores causarán un impuesto sobre la renta del 5% el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

1. Acciones Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA)

CAPITAL EN ACCIONES		
TIPO A: Acciones comunes nominativas tipo A, sin valor nominal y con derecho a voto.	TIPO B: Acciones comunes tipo B, sin valor nominal y sin derecho a voto.	PREFERIDAS: Acciones preferidas, sin valor nominal y sin derecho a voto.
Autorizadas: 6,000,000.	Autorizadas: 3,000,000.	Autorizadas: 1,000,000.
Emitidas: 5,182,384.	Emitidas 480,000	Emitidas: Ninguna.
En Circulación: 4,989,193	En Circulación: 440,111.	
En Tesorería: 193,191	En Tesorería: 39,889	

2. Títulos de Deuda Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Monto autorizado	Monto emitido	Listado bursátil
1. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$12,000,000	US\$8,396,794	B.V.P.
2. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$10,000,000	US\$1,300,000	B.V.P.
3. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$5,000,000	-	B.V.P.
4. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$17,000,000	US\$9,300,000	No aplica.
5. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$25,000,000	US\$8,800,000	B.V.P.
6. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$20,000,000	US\$17,291,078	B.V.P.
7. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$45,000,000	US\$34,181,571	B.V.P.
8. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$60,000,000		B.V.P.

(1) Mediante resolución CNV 270-06 la Comisión Nacional de Valores el día 30 de noviembre de 2006, autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo con sus necesidades. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Al 31 de diciembre de 2025 había en circulación bonos por un monto de US\$11,584,299.51.

(2) Mediante resolución CNV 221-05 la Comisión Nacional de Valores el día 21 de septiembre de 2005 autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$10,000,000. Estos VCN serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2025 no teníamos en circulación VCN de esta emisión

(3) Mediante resolución CNV 40-2006 la Comisión Nacional de Valores el día 22 de febrero de 2006 la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$5,000,000. Estos VCN serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN privados. Cada serie de VCN que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2025, no habían en circulación de esta emisión.

(4) Mediante resolución CNV 257-05 la Comisión Nacional de Valores el día 20 de octubre de 2005, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$17,000,000. Los VCN serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2025 el monto de VCN en circulación sumaba US\$7,600,000.

(5) Mediante resolución CNV 149-08 emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$25,000,000. Los VCN se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN, según determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2025 teníamos VCN en circulación por un valor de US\$10,625,000.

(6) Mediante resolución CNV 495-10 emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer períodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2025 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$19,641,079.02

(7) Mediante la resolución SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. el registro de una emisión de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para unas o más series de los bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. Al 31 de diciembre de 2025 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$44,953,142.79.

(8) Mediante la resolución SMV 214-25, de 18 de junio de 2025, la Superintendencia del Mercado de Valores, autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de una emisión de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$60,000,000. Los bonos serán emitidos de forma nominativa y desmaterializada y estarán representados por medio de anotaciones en cuenta. El programa Rotativo de Bonos Corporativos cuenta con una vigencia de diez (10) años, contados desde la fecha de emisión de la primera serie. La tasa de interés aplicable será previamente determinada por el Emisor por cada una de las series y podrá ser fija o variable. Los bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazo máximos de pago de 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. Al 31 de diciembre de 2025 no se han emitido series que correspondan a este programa de bonos.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Estado de Resultados (B/.)	dic-2025	dic-2024	dic-2023	dic-2022	dic-2021
Total ingresos	92,491,918	109,023,474	133,031,845	108,248,547	112,546,924
Otros ingresos de operaciones	759,312	2,496,530	2,294,040	829,585	660,533
Margen Operativo	5.13%	10.44%	10.57%	8.55%	12.38%
Gastos de Ventas, Generales y Administrativos	25,056,123	21,897,269	21,535,721	21,732,883	19,565,911
Utilidad o Pérdida Neta	10,219,005	16,133,656	15,916,290	10,014,998	13,078,972
Acciones emitidas y en circulación	5,469,193	5,467,204	5,504,648	5,518,953	5,550,519
Utilidad o Pérdida por acción	1.87	2.95	2.89	1.81	2.36
Depreciación y Amortización	(5,334,360)	(4,967,766)	(4,713,001)	(5,122,960)	(4,928,520)
Balance General (B/.)	dic-2025	dic-2024	dic-2023	dic-2022	dic-2021
Activo Circulante	147,307,291	151,217,396	157,558,928	149,968,115	153,753,185
Activos Totales	519,201,013	486,316,837	449,004,159	440,374,711	426,938,021
Pasivo Circulante	51,331,546	61,367,013	49,150,971	53,184,798	55,045,678
Deuda a Largo Plazo	75,316,307	62,419,348	68,305,683	72,277,385	61,578,510
Utilidades Retenidas	253,263,335	249,086,794	239,303,525	227,368,452	222,502,047
Patrimonio Total	392,553,160	362,530,476	331,547,505	314,912,528	310,313,833
Razones Financieras (B/.)	dic-2025	dic-2024	dic-2023	dic-2022	dic-2021
Dividendo / Acción	1.17	1.16	0.72	0.94	0.23
Deuda Total / Patrimonio	0.32	0.34	0.35	0.40	0.38
Capital de Trabajo	95,975,745	89,850,383	108,407,957	96,783,317	98,707,507
Razón Corriente	2.87	2.46	3.21	2.82	2.79
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	2.14	5.23	6.91	4.84	5.30

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

III PARTE INFORMES FINANCIEROS

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

IV PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

V PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO

Se adjunta al presente informe los Estados Financieros Anuales del Fideicomiso.

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

VI PARTE
DECLARACIÓN JURADA

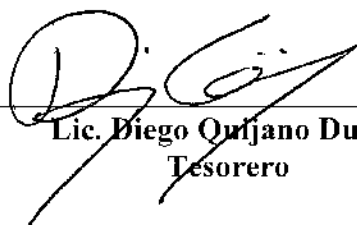
Se adjunta al presente informe la Declaración Jurada de Unión Nacional de Empresas, S.A.

VII PARTE
CALIFICACIÓN DE RIESGO

Se adjunta al presente informe el informe de actualización de la Calificación de Riesgo de Unión Nacional de Empresas, S.A.

VIII PARTE
DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 6 de abril de 2026.



Lic. Diego Quijano Durán
Tesorero

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2025

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Anexo

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





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unión Nacional de Empresas, 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 y otros resultados integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2025, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha 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).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código del IESBA) aplicable a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos de ética que son relevantes a auditorías de estados financieros de entidades de interés público en la República de Panamá. Hemos cumplido también las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Llamamos la atención a la nota 5 a los estados financieros consolidados en donde se describen los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados del Grupo. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Asunto clave de la auditoría

El asunto clave de la auditoría es aquel asunto que, según mi juicio profesional, ha sido el más significativo en mi auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente. Este asunto ha sido atendido en el contexto de mi auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de mi opinión sobre ellos, y no expreso una opinión por separado sobre este asunto.

Valuación de los inventarios de viviendas

Véanse las Notas 3 (e) y 9 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los inventarios del Grupo, que principalmente comprenden unidades de viviendas terminadas por la suma de B/.27,204,431 son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto de realización de los inventarios de unidades de viviendas terminadas se lleva a cabo en cada fecha de reporte, así como de los costos incurridos, utilizando como referencia el precio de venta actual.

En consecuencia, un cambio en la estimación del precio de venta y/o los costos de construcción aplicados al inventario pudiese tener un impacto material sobre el valor de los inventarios en los estados financieros consolidados del Grupo.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Verificamos el precio de venta de viviendas vendidas en cada proyecto y comparamos con otras compañías de bienes raíces a nivel nacional con el precio de venta estimado de viviendas en el inventario.
- Verificamos el costo de las viviendas que se mantienen en el inventario, considerando el costo adicional estimado para realizar la venta de la vivienda, y comparamos con el precio de venta actual de viviendas vendidas en cada proyecto.

Reconocimiento de ingresos

Véanse las Notas 3 (m) y 24 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

El ingreso por ventas de viviendas es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Hay un riesgo de que las ventas de viviendas no estén presentadas conforme al cumplimiento de todos los criterios contables para el reconocimiento de ingresos del Grupo durante el año 2025.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Verificamos el entendimiento de los controles sobre el diseño y la implementación del proceso de ventas de viviendas.
- Efectuamos pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada de las ventas de viviendas y verificamos la firma del contrato de compraventa, carta de compromiso bancario, pago del abono inicial y recepción de la unidad de vivienda por el cliente.
- Inspeccionamos los asientos de diario para detectar cualquier ajuste inusual hecho a las cuentas de ventas de viviendas y evaluamos su aplicabilidad y exactitud.
- Verificamos que los ingresos por ventas de viviendas fuesen reconocidos en el período contable correspondiente aplicando la prueba de corte al cierre del año y evaluamos que los criterios contables para su reconocimiento se hayan cumplido, con base en la evidencia relevante.

Otro asunto – Información suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 al 3 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos los aspectos materiales, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Otra información

La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Informe de Actualización Anual presentado para cumplir con los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores, pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro correspondiente informe de auditoría. Se espera que el informe Anual de Actualización esté disponible para nosotros después de la fecha del informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error material.

Cuando leamos la otra información, si concluimos que existe un error material en esta otra información, estamos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno corporativo.

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

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

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

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error material cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para expresar una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría del grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas que se hayan aplicado.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

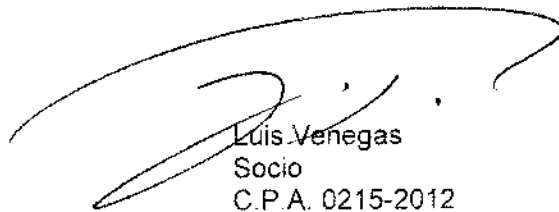
Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- La dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en el territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Venegas.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de grupo a la que se refiere este informe, está conformado por Merwin Ramírez, Socio y Vladimir Cedeño, Gerente.

KPMG

Panamá, República de Panamá
31 de marzo de 2026



Luis Venegas
Socio
C.P.A. 0215-2012

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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

Activos	Nota	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6	11,854,410	13,456,142
Depósitos a plazo fijo	5, 7, 27	26,190,803	34,170,666
Cuentas por cobrar:			
Clientes		5,107,236	7,349,132
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.1,034,368 (2024: B/.1,216,037)		5,169,097	4,412,515
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.10,643,808 (2024: B/.9,368,082)		17,065,999	14,559,015
Alquileres		857,266	598,962
Varias		8,603,835	5,194,559
	28	<u>36,803,433</u>	<u>32,114,183</u>
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	28	<u>(1,719,732)</u>	<u>(1,726,314)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>35,083,701</u>	<u>30,387,869</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	9	27,204,431	36,284,245
Costos de construcción en proceso	8	56,065,568	41,413,602
Terrenos	16, 17	4,120,803	5,870,891
Materiales, equipo y repuestos		3,928,287	3,022,873
Viveres, bebidas y suministros		270,421	259,597
Otros		249,819	293,254
Total de inventarios		<u>91,839,329</u>	<u>87,144,462</u>
Inversiones en acciones	5, 10, 27	137,707,593	109,507,105
Inversión en instrumento de deuda	10	1,950,103	2,151,603
Propiedades de inversión, neto	11	167,229,628	164,922,370
Equipos en arrendamiento, neto	12	1,931,661	2,080,879
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	13, 17	33,801,295	29,785,521
Activos por derecho de uso	14	3,010,067	3,418,900
Otros activos	15	8,602,423	9,291,320
Total de activos		<u>519,201,013</u>	<u>486,316,837</u>

Las notas de la página 11 a la 62 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5, 16, 28	25,759,405	26,181,118
Terrenos por pagar	11	1,292,714	15,340,938
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	6,754,817	6,772,598
Otras		3,500,300	1,996,901
Total de cuentas por pagar	28	<u>10,255,117</u>	<u>8,769,499</u>
Gastos acumulados por pagar	20, 28	3,544,022	3,629,606
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17, 28	277,832	310,856
Depósitos recibidos de clientes	9, 28	3,226,238	3,634,605
Pasivos por arrendamientos	19, 28	5,598,097	5,540,237
Impuesto sobre la renta por pagar	22, 28	85	87,528
Otros pasivos		219,158	220,902
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17, 28	76,178,521	59,869,443
Prima neta de costos de emisión		296,664	201,629
Bonos por pagar, neto		<u>76,475,185</u>	<u>60,071,072</u>
Total de pasivos		<u>126,647,853</u>	<u>123,786,361</u>
<u>Patrimonio</u>			
Acciones comunes tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 4,989,193 en 2025 y 5,009,193 en 2024	20	12,857,076	12,857,076
Acciones comunes tipo "B", sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000 emitidas 480,000 y en circulación 440,111 en 2025 y 458,011 en 2024		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	(6,972,684)	(5,969,984)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		186,337	620,193
Reserva de valor razonable		120,603,609	93,332,364
Utilidades no distribuidas		253,263,335	249,035,058
Impuesto complementario		(1,557,371)	(1,517,089)
Total de patrimonio		<u>392,553,160</u>	<u>362,530,476</u>
Compromisos y contingencias	25		
Total de pasivos y patrimonio		<u>519,201,013</u>	<u>486,316,837</u>

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

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ventas de bienes y servicios	23	85,164,079	102,121,245
Ingresos por alquiler		4,296,757	4,273,429
Ingresos por intermediación financiera		3,031,082	2,628,800
Total de ingresos	24	<u>92,491,918</u>	<u>109,023,474</u>
Costo de las ventas	23	60,101,343	74,916,881
Costo de alquiler		2,055,817	1,890,073
Costo por intermediación financiera		1,253,045	1,178,234
Total de costos		<u>63,410,205</u>	<u>77,985,188</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>29,081,713</u>	<u>31,038,286</u>
Otros ingresos operacionales		<u>759,312</u>	<u>2,496,530</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 20, 21	24,901,123	21,624,199
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	155,000	273,070
Resultados de las actividades de operación		<u>4,784,902</u>	<u>11,637,547</u>
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados en instrumento de deuda		116,383	82,198
Intereses sobre depósitos a plazo fijo		1,974,648	2,299,258
Intereses sobre financiamientos bancarios	5, 16	(1,055,494)	(923,045)
Intereses sobre bonos	17	(1,037,813)	(1,164,261)
Amortización de costos de emisión de bonos		(145,634)	(137,969)
Ganancias (pérdidas) en activos financieros a valor razonable		55,121	(51,736)
Dividendos ganados	5	7,377,226	6,691,936
Total de ingresos financieros, neto		<u>7,284,437</u>	<u>6,796,381</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		12,069,339	18,433,928
Impuesto sobre la renta	22	(1,850,334)	(2,352,008)
Utilidad neta del año	30	<u>10,219,005</u>	<u>16,081,920</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos			
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado del año:			
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales – cambio neto en el valor razonable	10	27,271,245	22,299,101
Otros resultados integrales, neto de impuestos		<u>27,271,245</u>	<u>22,299,101</u>
Resultados integrales totales del año		<u>37,490,250</u>	<u>38,381,021</u>
Utilidad neta por acción	30	<u>1.88</u>	<u>2.94</u>

Las notas de la página 11 a la 62 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

Nota	Acciones comunes		Atributable a los propietarios del Grupo	Reserva de valor razonable	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total del patrimonio
	Tipo A	Tipo B					
Saldo al 1 de enero de 2024	12,857,076	14,172,858	(4,831,115)	71,033,263	238,303,525	(1,508,295)	331,547,505
Total resultado integral del año:							
Utilidad neta	0	0	0	0	16,081,920	0	16,081,920
Otros resultados integrales del año	0	0	0	22,299,101	0	0	22,299,101
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	22,299,101	16,081,920	0	38,381,021
Distribuciones a los accionistas							
Dividendos declarados	0	0	0	0	(6,350,387)	0	(6,350,387)
Compra de acciones para tesorería	0	0	(1,038,869)	0	0	0	(1,038,869)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	(8,784)	(8,784)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	(1,038,869)	0	(6,350,387)	0	(7,398,050)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	12,857,076	14,172,858	(5,969,984)	93,332,364	249,035,058	(1,517,089)	362,530,476
Saldo al 1 de enero de 2025	12,857,076	14,172,858	(5,969,984)	93,332,364	249,035,058	(1,517,089)	362,530,476
Total resultado integral del año:							
Utilidad neta	0	0	0	0	10,219,005	0	10,219,005
Otros resultados integrales del año	0	0	0	27,271,245	0	0	27,271,245
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	27,271,245	10,219,005	0	37,490,250
Distribuciones a los accionistas							
Descapitalización de utilidades	0	0	0	0	433,856	0	433,856
Dividendos declarados	0	0	0	0	(6,424,584)	0	(6,424,584)
Compra de acciones para tesorería	0	0	(1,002,700)	0	0	0	(1,002,700)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	(40,282)	(40,282)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	(1,002,700)	0	(5,990,728)	0	(7,467,566)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	12,857,076	14,172,858	(6,972,684)	120,603,609	253,293,335	(1,557,371)	392,553,180

Las notas de la página 11 a la 62 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		10,219,005	16,081,920
Ajustes por:			
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	28	155,000	273,070
Depreciación y amortización	11, 12, 13	5,334,360	4,967,766
Amortización de costos de emisión de bonos		97,043	137,969
Amortización de prima de emisión de bonos		(37,058)	(126,675)
Amortización de activo por derecho de uso	14	547,083	558,600
Costos financieros, netos		(2,276)	294,150
Gasto de interés por arrendamiento		56,670	67,831
Dividendos ganados		(7,377,226)	(6,691,936)
Gasto de impuesto sobre la renta	22	1,850,334	2,352,008
Ganancia en venta de mobiliario y equipo	13	149,276	(340,746)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(51,032)	(133,279)
Ganancia en venta de propiedad de inversión		(479,285)	(518,236)
Ganancia en inversiones, neta		(22,397)	(12,213)
Ganancias (pérdidas) en activos financieros a valor razonable		(55,121)	51,736
		<u>10,384,376</u>	<u>16,961,965</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar a clientes, alquileres y varias		(1,587,256)	(2,890,796)
Préstamos personales e hipotecas		(3,263,566)	(697,789)
Inventarios		2,312,671	14,536,358
Equipo para arrendamiento	12	(808,083)	(1,202,960)
Otros activos y franquicias		(890,553)	(1,185,407)
Cuentas por pagar		(13,855,320)	(156,368)
Gastos e intereses acumulados por pagar		(249,970)	163,027
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(410,111)	(2,092,582)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>(8,367,822)</u>	<u>23,435,448</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(1,838,164)	(1,531,516)
Intereses pagados		(5,505,000)	(5,419,585)
Flujos netos provenientes de las actividades de operación		<u>(15,510,986)</u>	<u>16,484,347</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		2,091,031	2,381,456
Dividendos recibidos		7,377,226	6,691,936
Retiros al fondo de cesantía, neto de aportes		210,451	(322,429)
(Aumento) disminución en depósitos a plazo fijo		7,979,863	(6,909,395)
Adquisición de propiedades de inversión	11	(5,162,034)	(6,889,095)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	13	(6,351,289)	(1,902,999)
Adelanto para compra de terreno		(861,147)	(1,895,827)
Producto de la venta de propiedades de inversión		667,408	2,565,799
Producto de la venta de equipo en arrendamiento		52,593	133,296
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		42,668	993,541
Producto de la venta de inversiones		276,778	254,593
Pagos por adquisición de inversiones		(927,000)	(3,010,686)
Flujos netos provenientes de las actividades de inversión		<u>5,396,548</u>	<u>(7,909,810)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Pagos de pasivos por arrendamientos		(1,927,536)	(1,928,031)
Producto de las obligaciones bancarias	16	25,325,000	28,964,586
Producto de pasivos por arrendamientos		1,985,393	990,490
Abonos a obligaciones bancarias	16	(25,746,713)	(31,946,298)
Producto de la emisión de bonos a largo plazo	17	23,486,000	5,129,000
Bonos redimidos	17	(7,176,922)	(7,978,939)
Prima recibida de emisión de bonos		110,785	0
Pagos de costos por emisión de bonos		(75,735)	(116,325)
Pago de impuesto complementario		(40,282)	(8,794)
Compra de acciones para tesorería	20	(1,002,700)	(1,038,869)
Dividendos pagados	29	(6,424,584)	(6,350,367)
Flujos netos provenientes de las actividades de financiamiento		<u>8,512,708</u>	<u>(14,283,567)</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(1,601,732)</u>	<u>(5,709,030)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		13,456,142	19,165,172
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>11,854,410</u>	<u>13,456,142</u>

Las notas de la página 11 a la 62 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y Operaciones

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson y Best Western. Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

Compañías subsidiarias

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

- Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias (Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd.)
- Inmobiliaria Sucasa, S. A.
- Constructora San Lorenzo, S. A.
- Diseño e Innovación Constructiva, S. A. (antes Distribuidores Consolidados, S. A.)
- Constructora Corona, S. A.
- Inversiones Sucasa, S. A.
- Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.
- Proyectos Inmobiliarios Corona, S. A. (antes: Servicios Generales Sucasa, S. A.)
- Alquileres Sucasa, S. A.
- Equipos Coamco, S. A.
- Caribbean Franchise Development Corp.
- Caribbean Supply Management, S. A. y su subsidiaria (Great Circle Sail Chain Supplies, S. A.)
- Delta Restaurant Franchise, S. A. (fusionada en escritura 27,409 de 13 de diciembre 2024 con Caribbean Franchise Development Corp.)
- Subsidiarias no operativas (3)

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 31 de marzo de 2026.

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

(b) Base de presentación

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

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

(c) Bases de medición

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

(d) Moneda funcional y de presentación

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

(e) Uso de estimaciones y supuestos

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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 9 – 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 las siguientes notas:

- Nota 8 – Costos de construcción en proceso
- Nota 28 (ii) – Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos de contrato.

(f) *Medición de los valores razonables*

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

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

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

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

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

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

- Nota 11 – Propiedades de inversión.

(3) Políticas contables materiales

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(a) *Bases de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

(b) *Instrumentos financieros*

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

(ii) Clasificación y medición posterior

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

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

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

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

Notas a los estados financieros consolidados

- 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 otros resultados integrales como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

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

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de intereses concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

iv. Compensación

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(c) *Capital en acciones y reserva*

(i) *Capital en acciones*

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

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

(ii) *Reserva de valor razonable*

La reserva de valor razonable incluye:

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

(d) *Depósitos recibidos de clientes*

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

(e) *Inventarios*

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

Inventario

Métodos

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(f) *Inmuebles, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

(ii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

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

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

(g) *Propiedades de inversión*

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(h) *Activo intangible*

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

(i) *Deterioro de los activos*

(i) *Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

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

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

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

Castigo

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

(ii) Activos no financieros

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

(j) Bonos por pagar

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

(k) Dividendos declarados sobre el capital social

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

(l) Provisiones

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

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

Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(n) *Gastos por intereses de financiamiento*

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(o) *Impuesto sobre la renta*

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

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

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

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

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

(p) *Información por segmentos*

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

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

(q) *Utilidad neta por acción*

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

(s) *Arrendamientos*

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

i. Como arrendatario

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

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

ii. Como arrendador

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

(t) Equipos en arrendamiento operacional – como arrendador

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

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

(u) Uniformidad en presentación

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

(v) Normas de contabilidad emitidas aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025 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 periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2027. Esta nueva norma introduce los siguientes nuevos requerimientos clave:

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Otras Normas de Contabilidad

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

- Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11
- Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7)
- NIIF 19, Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas. Información a revelar (1 de enero de 2027)

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Presentación de activos y pasivos

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,854,410	13,456,142
Depósitos a plazo fijo	26,190,803	34,170,666
Cuentas por cobrar a clientes	5,107,236	7,349,132
Préstamos por cobrar hipotecas	620,292	412,226
Préstamos por cobrar personales	1,877,260	1,727,438
Cuentas por cobrar alquileres	857,266	598,962
Cuentas por cobrar varias	8,603,835	5,194,559
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,719,732)	(1,726,314)
Unidades de viviendas terminadas	27,204,431	36,284,245
Costos de construcción en proceso	56,065,568	41,413,602
Terrenos	4,120,803	5,870,891
Materiales, equipo y repuestos	3,928,287	3,022,873
Inventario de víveres, bebidas y suministros	270,421	259,597
Otros inventarios	249,819	293,254
Activos por derecho de uso	527,757	569,331
Otros activos	<u>1,548,835</u>	<u>2,320,792</u>
Total activos corrientes	<u>147,307,291</u>	<u>151,217,396</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	21,471,712	20,546,712
Bonos por pagar, neto	9,373,204	7,185,694
Cuentas por pagar proveedores	6,754,817	6,772,598
Terrenos por pagar	1,292,714	15,340,938
Otras cuentas por pagar	3,500,300	1,996,901
Gastos acumulados por pagar	3,544,022	3,629,606
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	277,832	310,856
Depósitos recibidos de clientes	3,226,238	3,634,605
Pasivos por arrendamientos	1,671,464	1,640,673
Impuesto sobre la renta por pagar	85	87,528
Otros pasivos	<u>219,158</u>	<u>220,902</u>
Total pasivos corrientes	<u>51,331,546</u>	<u>61,367,013</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos no corrientes		
Préstamos por cobrar hipotecas	4,548,805	4,000,289
Préstamos por cobrar personales	15,188,739	12,831,577
Inversión en acciones	137,707,593	109,507,105
Inversiones en valores	1,950,103	2,151,603
Propiedades de inversión, neto	167,229,628	164,922,370
Equipos en arrendamiento, neto	1,931,661	2,080,879
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	33,801,295	29,785,521
Activos por derecho de uso	2,482,310	2,849,569
Otros activos	<u>7,053,588</u>	<u>6,970,528</u>
Total activos no corrientes	<u>371,893,722</u>	<u>335,099,441</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar	4,287,693	5,634,406
Bonos por pagar	67,101,981	52,885,378
Pasivos por arrendamientos	<u>3,926,633</u>	<u>3,899,564</u>
Total pasivos no corrientes	<u>75,316,307</u>	<u>62,419,348</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 bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>3,051,086</u>	<u>4,078,411</u>
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
Banco General, S. A.	<u>2,001,271</u>	<u>1,953,218</u>
<u>Inversión en acciones:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A. (ver nota 10)	<u>126,800,478</u>	<u>99,796,672</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A. (ver nota 16)	<u>2,500,000</u>	<u>7,300,000</u>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>420,726</u>	<u>366,537</u>
<u>Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave</u>	<u>2,851,665</u>	<u>2,853,935</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>7,044,471</u>	<u>6,457,432</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	6,104,410	6,607,142
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>5,750,000</u>	<u>6,849,000</u>
	<u>11,854,410</u>	<u>13,456,142</u>

(7) Depósitos a plazo fijo

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición, los cuales se detallan a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	Marzo 2025 – Septiembre 2026 (2024: Febrero – Septiembre 2025)	6.0% (2024: 6.25%)	4,568,699	7,930,132
Banco Aliado, S. A.	Abril 2025 – Agosto 2026 (2024: Abril – Agosto 2025)	5.3% – 5.63% (2024: 5.25% – 6.125%)	5,906,141	5,913,913
Banco Metrobank, S. A.	Junio 2025 – Agosto 2025 (2024: Junio – Diciembre 2025)	5.5% (2024: 6.0% – 6.375%)	5,157,942	5,927,862
Banesco, S. A.	Febrero 2025 – Junio 2026 (2024: Febrero – Noviembre 2025)	5.55% – 5.75% (2024: 5.75% – 6.0%)	2,360,700	2,260,883
Banistmo, S. A.	Enero 2025 – Junio 2026 (2024: Febrero – Abril 2025)	5.2% – 5.25% (2024: 5.2% – 5.8%)	3,257,486	5,123,463
Banco General, S. A.	Enero 2025 – Marzo 2026 (2024: Enero – Marzo 2025)	4.75% (2024: 5.0% – 5.125%)	2,001,271	1,953,218
Multibank, S. A.	Diciembre 2024 – Diciembre 2025 (2024: Diciembre 2025)	5.75% (2024: 6.10%)	0	1,626,141
Banco Nacional de Panamá	Mayo 2025 – Noviembre 2026 (2024: Mayo – Noviembre 2025)	4.3% – 4.5% (2024: 4.25%)	<u>2,938,564</u>	<u>3,435,054</u>
			<u>26,190,803</u>	<u>34,170,666</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(8) Costos de construcción en proceso**

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

<u>Proyectos</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	2,298,961	502,618
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	0	1,747,248
	<u>56,065,568</u>	<u>41,413,602</u>

Los inventarios al estar en construcción ya cuentan con los depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año 2026.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(9) Unidades de vivienda 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 compraventa, y depósitos recibidos de clientes para la venta por la suma de B/.3,226,238. (2024: B/.3,634,605). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(10) Inversiones en valores

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales – VRCOUI	137,625,155	109,426,907
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados – VRRCR	<u>82,438</u>	<u>80,198</u>
	137,707,593	109,507,105
Inversiones al costo amortizado – CA	<u>1,950,103</u>	<u>2,151,603</u>
Total de inversiones	<u>139,657,696</u>	<u>111,658,708</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>2025</u>	<u>Incremento por compra</u>	<u>Revaluación por valorización</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2024</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	126,800,478	0	0	27,003,806	99,796,672
Corporación La Prensa, S. A.	152,459	0	13,438	0	139,021
BG Finacial Group, Inc.	3,977,337	0	0	802,152	3,175,185
Corporación Micro–Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	375,544	0	0	26,041	349,503
Grupo APC	104,870	0	0	37,558	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,333,605	927,000	(611,747)	0	1,018,352
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>4,875,862</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>137,625,155</u>	<u>927,000</u>	<u>(598,309)</u>	<u>27,869,557</u>	<u>109,426,907</u>

	<u>2024</u>	<u>Incremento por compra</u>	<u>Revaluación por valorización</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2023</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	99,796,672	0	0	22,456,208	77,340,464
Corporación La Prensa, S. A.	139,021	0	(47,193)	0	186,214
BG Finacial Group, Inc.	3,175,185	0	0	501,345	2,673,840
Corporación Micro–Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	349,503	0	0	0	349,503
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,018,352	629,562	(611,259)	0	1,000,049
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>4,875,862</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>109,426,907</u>	<u>629,562</u>	<u>(658,452)</u>	<u>22,957,553</u>	<u>86,498,244</u>

- (ii) Inversiones a valor razonable con cambios en resultados – VRRCR: Corresponde a inversiones en acciones de capital y certificados, emitidos por entidades domiciliadas en la República de Panamá, a valor razonable con cambios en resultados. Se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>Disminución por devolución de Capital</u>	<u>Disminución por redención</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2024</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	47,868	(39,648)	0	55,121	32,395
Certificados de participación negociables	<u>34,570</u>	<u>0</u>	<u>(13,233)</u>	<u>0</u>	<u>47,803</u>
Total	<u>82,438</u>	<u>(39,648)</u>	<u>(13,233)</u>	<u>55,121</u>	<u>80,198</u>

	<u>2024</u>	<u>Disminución por redención</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2023</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	32,395	0	(51,736)	84,131
Certificados de participación negociables	<u>47,803</u>	<u>(12,859)</u>	<u>0</u>	<u>60,662</u>
Total	<u>80,198</u>	<u>(12,859)</u>	<u>(51,736)</u>	<u>144,793</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(iii) Inversiones al costo amortizado – CA:

Corresponde a inversiones en instrumentos de deuda, compuestas por inversiones en instrumentos de renta fija, emitidos por entidades registradas, principalmente, en el mercado de valores de los Estados Unidos de Norteamérica, a valor de costo por un monto de B/.1,446,353 con vencimiento hasta el año 2028; y por la participación en calidad de inversionista en un Préstamo Sindicado en la República de Panamá a un valor de B/.503,750, con vencimiento en el año 2029.

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

	Inversiones en valores a Costo Amortizado	Calificación Local	2025 Calificación Internacional	Total
AA-		0	302,250	302,250
A+		0	605,240	605,240
BBB		0	538,863	538,863
BB+		<u>503,750</u>	<u>0</u>	<u>503,750</u>
		<u>503,750</u>	<u>1,446,353</u>	<u>1,950,103</u>

(11) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	2025				2024			
	Terrenos	Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel	Galeras, locales comerciales y viviendas	Total	Terrenos	Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel	Galeras, locales comerciales y viviendas	Total
Al inicio del año	125,347,511	10,919,872	44,470,987	180,738,370	106,841,193	10,919,872	43,687,105	161,448,170
Adiciones	5,650,602	0	804,146	6,454,748	21,272,888	0	957,145	22,230,033
Ventas y descartes	(188,123)	0	0	(188,123)	(1,081,290)	0	0	(1,081,290)
Reclasificación	<u>(2,633,412)</u>	<u>0</u>	<u>(269,837)</u>	<u>(2,903,249)</u>	<u>(1,685,280)</u>	<u>0</u>	<u>(173,263)</u>	<u>(1,858,543)</u>
Al 31 de diciembre	<u>128,176,578</u>	<u>10,919,872</u>	<u>45,005,296</u>	<u>184,101,746</u>	<u>125,347,511</u>	<u>10,919,872</u>	<u>44,470,987</u>	<u>180,738,370</u>
Depreciación acumulada								
Al inicio del año	0	6,052,266	9,763,734	15,816,000	0	5,773,966	9,006,402	14,780,368
Gasto del año	0	253,106	1,124,191	1,377,297	0	278,300	776,368	1,054,668
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(321,179)</u>	<u>(321,179)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(19,036)</u>	<u>(19,036)</u>
Al 31 de diciembre	<u>0</u>	<u>6,305,372</u>	<u>10,566,746</u>	<u>16,872,118</u>	<u>0</u>	<u>6,052,266</u>	<u>9,763,734</u>	<u>15,816,000</u>
Valor neto en libros	<u>128,176,578</u>	<u>4,614,500</u>	<u>34,438,550</u>	<u>167,229,628</u>	<u>125,347,511</u>	<u>4,867,606</u>	<u>34,707,253</u>	<u>164,922,370</u>

La reclasificación neta en propiedades de inversión en la categoría de terrenos por B/.2,633,412 (2024: B/.1,685,280) se compone de:

- Producto del giro normal del negocio; construcción de viviendas, se reclasifica el monto de B/.2,633,412 (2024: B/.1,685,280) de propiedades de inversión, al rubro de terrenos en inventarios que serán desarrollados para la venta de viviendas.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Durante el 2025, el Grupo realizó compras de terrenos con valor de B/. 1,700,000, para futuros desarrollos inmobiliarios; de los cuales quedó pendiente de pago al cierre del año, la cantidad de B/. 1,292,714. Los montos de intereses capitalizados fueron por B/. 3,330,095 para el año 2025 (2024: B/. 2,675,137).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades de inversión del Grupo están compuestas principalmente por lotes de terreno, galeras y locales comerciales mantenidos para la obtención de ingresos por arrendamientos o para su apreciación en el tiempo, de conformidad con la política contable aplicable.

El Grupo utiliza el modelo de costo para el reconocimiento posterior de las propiedades de inversión. Los terrenos se mantienen al costo histórico, dado que no están disponibles para la venta en el curso ordinario del negocio ni existe intención de desarrollarlos en el corto plazo. Las galeras y locales comerciales se reconocen al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, según corresponda.

Aunque el Grupo no utiliza el modelo de valor razonable, y por tanto no reconoce cambios en valor en los estados financieros, sí revela el valor razonable estimado de estos bienes para entidades que aplican el modelo de costo.

El valor razonable es determinado internamente por personal técnico del Grupo, con base en:

- La ubicación y características físicas de los terrenos,
- Condiciones del mercado inmobiliario observables en la zona,
- Tipos de estructuras y mejoras existentes,
- Comparables de mercado disponibles para activos de naturaleza similar.

Con base en esta metodología interna, el Grupo ha estimado al 31 de diciembre de 2025, que los valores razonables de sus propiedades de inversión ascienden a B/. 170,936,057 (2024: B/. 164,677,635).

Las ganancias o pérdidas derivadas de la disposición de propiedades de inversión se reconocen en el estado de resultados al momento de la venta, calculadas como la diferencia entre el precio de venta y el importe en libros del activo correspondiente.

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Datos de entrada no observables significativos</u>	<u>Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable</u>
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad considerando la tasa de crecimiento esperada de los cánones de arrendamiento y la tasa de ocupación. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento de mercado ajustadas por riesgo.	<ul style="list-style-type: none">• Tasa de ocupación 2025 en 79.78% (2024: 71.74%)• Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2025 de 9.87% (2024: 9.76%)	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none">• La tasa de ocupación fuera mayor (menor);• Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(12) Equipos en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	2025	2024
Costo		
Al inicio del año	12,551,222	12,481,052
Adiciones	808,083	1,202,960
Ventas y descartes	(484,169)	(1,131,715)
Reclasificación	(3,554)	(1,075)
Al final del año	<u>12,871,582</u>	<u>12,551,222</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	10,470,343	10,768,879
Gasto del año	953,136	862,104
Ventas y descartes	(483,558)	(1,131,698)
Reclasificación	0	(28,942)
Al final del año	<u>10,939,921</u>	<u>10,470,343</u>
Saldo neto	<u>1,931,661</u>	<u>2,080,879</u>

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

(13) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Equipo</u>	<u>Mobiliario y equipo de restaurante</u>	<u>Mobiliario y otros</u>	<u>Total</u>
Costo						
Al 1 de enero de 2024	8,739,819	38,148,151	31,387,176	11,988,994	8,646,758	98,910,898
Adiciones	0	535,388	560,774	542,623	264,214	1,902,999
Ventas y Descartes	0	(871,259)	(162,258)	(358,116)	(152,446)	(1,544,079)
Reclasificación	0	0	(9,007,910)	(17,429)	16,360	(9,008,979)
Al 31 de diciembre de 2024	<u>8,739,819</u>	<u>37,812,280</u>	<u>22,777,782</u>	<u>12,156,072</u>	<u>8,774,886</u>	<u>90,260,839</u>
Al 1 de enero de 2025	8,739,819	37,812,280	22,777,782	12,156,072	8,774,886	90,260,839
Adiciones	1,117,742	2,515,532	740,949	1,286,056	691,010	6,351,289
Ventas y Descartes	0	(247,697)	(269,178)	(95,308)	(311,419)	(923,602)
Reclasificación	850,000	(46,588)	0	0	(122,790)	680,622
Al 31 de diciembre de 2025	<u>10,707,561</u>	<u>40,033,527</u>	<u>23,249,553</u>	<u>13,346,820</u>	<u>9,031,687</u>	<u>96,369,148</u>
Depreciación acumulada						
Al 1 de enero de 2024	0	20,202,960	29,372,616	10,591,805	7,108,055	67,275,436
Gasto del año	0	1,203,944	972,979	535,807	338,264	3,050,994
Ventas y descartes	0	(236,401)	(162,257)	(363,709)	(128,917)	(891,284)
Reclasificación	0	24,954	(8,984,046)	(149)	(587)	(8,959,828)
Al 31 de diciembre de 2024	<u>0</u>	<u>21,195,457</u>	<u>21,199,292</u>	<u>10,763,754</u>	<u>7,316,815</u>	<u>60,475,318</u>
Al 1 de enero de 2025	0	21,195,457	21,199,292	10,763,754	7,316,815	60,475,318
Gasto del año	0	1,286,383	645,749	551,368	520,427	3,003,927
Ventas y descartes	0	(96,306)	(269,177)	(62,841)	(302,383)	(730,707)
Reclasificación	0	(52,699)	0	0	(127,986)	(180,685)
Al 31 de diciembre de 2025	<u>0</u>	<u>22,332,835</u>	<u>21,575,864</u>	<u>11,252,281</u>	<u>7,406,873</u>	<u>62,567,853</u>
Valor neto en libros						
Al 31 de diciembre de 2024	<u>8,739,819</u>	<u>16,616,823</u>	<u>1,578,490</u>	<u>1,392,318</u>	<u>1,458,071</u>	<u>29,785,521</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>10,707,561</u>	<u>17,700,692</u>	<u>1,673,689</u>	<u>2,094,539</u>	<u>1,624,814</u>	<u>33,801,295</u>

Al 31 de diciembre de 2025, el gasto de depreciación por B/.3,003,927 (2024: B/.3,050,994), fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,556,261 (2024: B/.1,528,351) a costos de construcción en proceso y B/.1,447,666 (2024: B/.1,522,643) a gastos de ventas, generales y administrativos. Véanse las garantías otorgadas en la nota 16.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(14) Activos por derecho de uso**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costos:		
Saldo al inicio del año	6,582,158	6,675,053
Adiciones	198,672	0
Cancelaciones	(99,258)	(92,895)
Ajuste al canon	38,836	0
Saldo al final del año	<u>6,720,408</u>	<u>6,582,158</u>
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	3,163,258	2,604,658
Gasto del año	<u>547,083</u>	<u>558,600</u>
Saldo al final del año	<u>3,710,341</u>	<u>3,163,258</u>
Saldo neto	<u>3,010,067</u>	<u>3,418,900</u>

(15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuestos pagados por adelantado	1,127,266	1,702,714
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,548,835	2,320,792
Depósitos en garantía	138,850	131,038
Adelanto para compra de inmueble (a)	2,756,974	1,895,827
Fondo de cesantía (Nota 20)	<u>3,030,498</u>	<u>3,240,949</u>
	<u>8,602,423</u>	<u>9,291,320</u>

(a) El Grupo realizó un adelanto para la compra de un terreno en Amador para un proyecto de viviendas de alquiler, el cual se espera finalizar durante el primer semestre del 2026.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(16) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	2025			2024		
	Vencimiento en un año	Vencimiento en más de un año	Total	Vencimiento en un año	Vencimiento en más de un año	Total
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, S. A.	3,500,000	0	3,500,000	0	0	0
Banistmo, S. A.	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 hasta por B/.177,850,000 (2024: B/.172,850,000) para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento de equipo para arrendamiento y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pagos de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimientos en el año 2028 hasta 2033 (2024: 2025 hasta 2033) e intereses anuales que fluctúan entre el 5% hasta 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., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 5.5% hasta 7% (2024: 6% hasta 7%).

Conciliación de los cambios en los pasivos con el estado consolidado de flujos de efectivo surgidos de actividades de financiación:

	Préstamos y valores comerciales	Bonos por pagar	Pasivos por arrendamientos
Saldo al 1 de enero de 2025	26,181,118	59,869,443	5,540,237
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(1,814,120)
Abonos a obligaciones bancarias	(25,746,713)	0	0
Producto de obligaciones bancarias	25,325,000	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	23,486,000	0
Bonos redimidos	0	(7,176,922)	0
	0	0	0
Otros cambios:	0	0	0
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	1,985,713
Otros cargos	0	0	(113,733)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>25,759,405</u>	<u>76,178,521</u>	<u>5,598,097</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

	Préstamos y valores comerciales	Bonos por pagar	Pasivos por arrendamientos
Saldo al 1 de enero de 2024	29,162,830	62,719,382	6,477,778
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(1,835,137)
Abonos a obligaciones bancarias	(31,946,298)	0	0
Producto de obligaciones bancarias	28,964,586	0	0
Emisión de bonos a largo plazo	0	5,129,000	0
Bonos redimidos	0	(7,978,939)	0
Otros cambios:			
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	990,490
Otros cargos	0	0	(92,894)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>26,181,118</u>	<u>59,869,443</u>	<u>5,540,237</u>

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

(17) 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>Diciembre 31, 2025</u>	<u>Diciembre 31, 2024</u>
<u>Emisión pública 2025 (Resolución SMV214-25)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos con plazos entre dos y veinticinco años a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia no menor a un año ni mayor a la fecha de vencimiento.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	60,000,000	0	0
<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), correspondientes principalmente a la emisión pública SMV277-12 por B/.13,986,000, CNV495-10 por B/.4,600,000 y CNV270-06 por B/.4,900,000. La redención de bonos ascendió a B/.7,176,922 (2024: B/.7,978,939), distribuida entre la emisión pública SMV277-12 por B/.3,214,428, CNV495-10 por B/.2,250,000 y CNV270-06 por B/.1,712,494, conforme a sus calendarios de pago.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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 495-10 del 26 de noviembre de 2010 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).
- (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, 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (f) Los bienes del fideicomiso son todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Emisor, o terceros, para que queden sujetos al fideicomiso, y los que se deriven de esto, incluyendo, sin limitación, los siguientes (i) La suma de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) que será entregada al Fiduciario como contribución inicial, y la cual será depositada por el Fiduciario en una cuenta fiduciaria que abrirá conforme a lo establecido en el fideicomiso; (ii) Los derechos dimanantes del Contrato de Hipoteca sobre bienes inmuebles, y cualquier producto obtenido de su ejecución, así como bienes muebles tales como dinero o efectivo y/o valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores o combinación de estos; Las cesiones de las pólizas de seguro sobre los 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 Cartas de Crédito Stand-By o dinero en efectivo que aporte el Emisor para cumplir con el porcentaje de Cobertura establecido en 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).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (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%) 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.
- (g) Contempla abonos a capital para el año 2026 por la suma de B/.5,355,302 (2025: B/.3,021,572).

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 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.
- (e) Contempla abonos a capital para el año 2026 por la suma de B/.2,143,293 (2025: B/.2,249,999).

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

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/.12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR), cotizada para el periodo de 90 días. La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) Días Hábiles antes de cada período de interés por empezar.
- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2026 de B/.1,530,767 (2025: B/.1,712,494).

(18) Cuentas por pagar a proveedores

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Viviendas	4,717,619	4,948,485
Hotelería	348,198	245,507
Restaurantes	798,443	727,458
Alquileres	230,400	192,656
Financiera	14,295	9,568
Otras	<u>645,862</u>	<u>648,924</u>
	<u>6,754,817</u>	<u>6,772,598</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(19) Pasivos por arrendamientos**

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

	<u>Pasivo por Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones "Leasing"</u>	<u>Total 2025</u>	<u>Pasivo por Arrendamiento</u>	<u>Obligaciones "Leasing"</u>	<u>Total 2024</u>
Saldo al inicio del año	3,545,005	1,995,232	5,540,237	4,191,662	2,286,116	6,477,778
Pagos	(568,618)	(1,245,502)	(1,814,120)	(553,763)	(1,281,374)	(1,835,137)
Aumentos	248,673	1,737,040	1,985,713	0	990,490	990,490
Ajustes al canon	(320)	0	(320)	0	0	0
Cancelaciones	<u>(113,413)</u>	<u>0</u>	<u>(113,413)</u>	<u>(92,894)</u>	<u>0</u>	<u>(92,894)</u>
Saldo al final del año	<u>3,111,327</u>	<u>2,486,770</u>	<u>5,598,097</u>	<u>3,545,005</u>	<u>1,995,232</u>	<u>5,540,237</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 6.5% y 8% (2024: entre 6% y 8%) Las tasas promedio de activos por derecho de uso oscilan 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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Equipo pesado	3,505,657	2,901,010
Equipo rodante	<u>764,500</u>	<u>751,150</u>
	4,270,157	3,652,160
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(1,753,648)</u>	<u>(2,236,143)</u>
Saldo al final del año	<u>2,516,509</u>	<u>1,416,017</u>

(20) Gastos de personal

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Salarios	10,811,344	10,302,505
Décimo tercer mes	990,097	946,819
Vacaciones	1,064,917	1,016,212
Gastos de representación	576,626	608,467
Participación y otros incentivos	837,350	859,447
Comisiones	82,102	73,307
Seguro social	1,817,485	1,659,870
Prima de antigüedad	220,979	215,848
Seguro de vida y hospitalización	375,203	368,254
Aportes de fondo de cesantía	760,932	808,324
Otras	<u>1,258,155</u>	<u>982,357</u>
	<u>18,795,190</u>	<u>17,841,410</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el gasto de personal por B/.18,795,190 (2024: B/.17,841,410) fue distribuido de la siguiente manera: B/.9,715,994 (2024: B/.9,975,309) a costos de construcción y B/.9,979,196 (2024: B/.7,866,101) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantenía 890 empleados permanentes (2024: 852).

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,521,481 (2024: B/.1,578,511), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Durante el año 2025, la entidad realizó la recompra de 37,900 (2024: 37,444) acciones distribuidas en 20,000 tipo A (2024:19,977) y 17,900 tipo B (2024: 17,467) por un monto de B/.1,002,700 (2024: B/. 1,038,869), lo que ocasionó una disminución en las acciones en circulación de los tipos A y B, pasando de 5,467,204 a 5,429,304 acciones.

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.3,030,498 (2024: B/.3,240,949) para estos propósitos (nota 15).

(21) Gastos de ventas, generales y administrativos

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gastos de personal (nota 20)	9,079,196	7,866,101
Depreciación (notas 11 y 13)	2,824,963	2,577,311
Publicidad y promociones	1,807,549	1,515,698
Servicios públicos	1,522,196	1,470,944
Reparaciones y mantenimiento	2,901,628	2,177,832
Gastos bancarios	457,709	212,064
Alquileres	298,028	213,488
Gastos legales y notariales	856,285	1,042,319
Impuestos	1,201,596	1,218,858
Seguridad	569,172	550,211
Seguros	219,760	114,030
Servicios profesionales	1,065,479	584,203
Gastos de oficina	126,631	128,456
Gastos de viaje y viáticos	245,625	172,981
Comisión de tarjetas	87,684	89,517
Cuotas y suscripciones	191,259	83,505
Donaciones	78,914	94,750
Atenciones y cortesías	111,841	139,650
Gastos de manejo	158,857	114,989
Decoraciones	6,640	163,149
Capacitación y entrenamiento	53,872	49,816
Combustible y lubricantes	274,944	117,264
Otras	761,295	927,063
	<u>24,901,123</u>	<u>21,624,199</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(22) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 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 aplicable para el período fiscal de que se trate, podrían 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 de conformidad con el método de tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

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

La subsidiaria Constructora San Lorenzo, S. A., solicitará a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2025 según el método tradicional y se esperará la resolución.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

La conciliación numérica entre el gasto del impuesto sobre la renta y el resultado de multiplicar la utilidad antes de impuesto sobre la renta por la tasa impositiva aplicable se detalla a continuación:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Monto</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>12,069,339</u>		<u>18,485,664</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	3,017,335	25%	4,621,416
Incentivos fiscales, neto	(1%)	(143,925)	(1%)	(189,737)
Ingresos no gravables	(20%)	(2,367,064)	(12%)	(2,268,348)
Ganancia de capital	3%	401,230	(3%)	(609,820)
Arrastre de pérdidas	6%	684,140	2%	398,072
Otros ajustes, neto	0%	0	0%	(9,187)
Gastos no deducibles y otros	<u>2%</u>	<u>258,618</u>	<u>2%</u>	<u>409,612</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>15%</u>	<u>1,850,334</u>	<u>13%</u>	<u>2,352,008</u>

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

Otros impuestos

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

(23) Información por segmentos

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	Segmentos sobre los que debe informarse												Total						
	Viviendas			Restaurantes			Hoteles			Locales Comerciales				Financiera			Otras Operaciones		
	2025	2024	%	2025	2024	%	2025	2024	%	2025	2024	%		2025	2024	%	2025	2024	%
Ventas de bienes y servicios	80,764,064	76,113,680	94%	17,176,332	16,645,732	96%	5,774,298	5,700,875	0	0	0	0	0	0	0	1,449,395	3,660,958	86,164,079	102,121,246
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	0	4,296,767	4,273,429	0	0	0	0	0	0	0	0	4,296,767	4,273,429
Ingresos ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total ingresos	80,764,064	76,113,680	94%	17,176,332	16,645,732	96%	5,774,298	5,700,875	0	0	0	0	0	0	0	1,449,395	3,660,958	92,260,166	106,394,675
Costo de las ventas	43,059,745	55,995,548	74%	14,165,097	13,957,760	82%	1,864,376	1,640,225	0	0	0	0	0	0	0	1,013,115	3,334,363	60,101,343	74,516,881
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	0	2,095,917	1,990,073	0	0	0	0	0	0	0	0	2,095,917	1,990,073
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total costos	43,059,745	55,995,548	74%	14,165,097	13,957,760	82%	1,864,376	1,640,225	0	0	0	0	0	0	0	1,013,115	3,334,363	62,224,842	76,506,954
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	17,705,309	20,128,132	71%	3,011,235	2,687,972	82%	3,909,922	4,060,650	0	0	0	0	0	0	0	1,778,037	416,260	30,035,324	29,887,721
% de costo sobre ventas							32%	25%	44%	0%	0%	0%	0%	0%	41%	70%	91%	72%	72%
Chcos ingresos (egresos) operacionales:	206,208	1,786,198		424,002	617,850		2,091	10,654	0	59,635	61,841	0	61,841	0	0	50,126	13,403	759,530	2,496,530
Otros ingresos operacionales	206,208	1,786,198		424,002	617,850		2,091	10,654	0	59,635	61,841	0	61,841	0	0	50,126	13,403	759,530	2,496,530
Total de otros ingresos	206,208	1,786,198		424,002	617,850		2,091	10,654	0	59,635	61,841	0	61,841	0	0	50,126	13,403	759,530	2,496,530
Gastos de ventas, generales y administrativos	12,765,779	10,238,965		1,871,656	1,827,124		4,627,982	4,097,601	462,959	421,535	700,781	146,823	146,823	146,823	0	0	0	20,575,960	17,463,378
Distribución de gastos corporativos	3,438,973	3,403,455		393,252	265,372		205,639	203,515	243,273	240,760	260,269	0	260,269	0	0	0	0	4,480,163	4,433,891
Total de gastos operacionales	16,204,752	13,642,420		2,264,908	2,092,496		4,833,621	4,301,116	706,232	662,295	963,737	146,823	963,737	146,823	0	0	0	25,056,123	21,897,269
Resultados de las actividades de operación	1,786,785	8,273,680		1,214,229	1,052,806		(9,16,636)	(289,264)	1,544,782	1,790,296	878,141	607,507	878,141	607,507	0	339,583	191,822	1,784,902	11,637,547
Costos de financiamiento, neto:																			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	733,445	1,094,374		206,824	231,721		0	0	601,417	421,284	375,362	375,362	375,362	257,409	0	0	0	2,091,031	2,381,456
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(885,978)	(784,500)		(95,818)	(65,048)		(1,044,844)	(1,120,971)	(64,304)	(105,300)	(2,263)	(2,263)	(1,487)	0	0	0	0	(2,083,307)	(2,087,306)
Amortización de costos de emisión de bonos	(145,634)	(137,968)		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(145,634)	(137,968)
Ganancias (pérdidas) en activos financieros a valor razonable	55,121	(61,736)		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55,121	(61,736)
Dividendos ganados	0	0		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de otros costos financieros, neto	(243,046)	110,169		111,006	166,673		(3,044,844)	(1,120,971)	437,113	315,994	103,996	15,391	103,996	7,273,330	6,576,545	7,547,226	6,931,954	6,981,936	6,786,381
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	7,463,718	6,384,049		1,345,296	1,279,479		(1,961,497)	(1,396,019)	1,961,497	2,096,290	1,363,266	998,269	1,363,266	7,886,678	7,125,776	12,069,339	18,433,928	12,069,339	18,433,928
Corriente	(1,338,113)	(1,886,105)		(237,883)	(158,768)		(77,529)	(132,325)	(77,529)	(132,325)	(67,202)	(47,402)	(67,202)	(70,481)	(51,476)	0	0	(1,850,334)	(2,352,028)
Impuesto sobre la renta	(1,338,113)	(1,886,105)		(237,883)	(158,768)		(77,529)	(132,325)	(77,529)	(132,325)	(67,202)	(47,402)	(67,202)	(70,481)	(51,476)	0	0	(1,850,334)	(2,352,028)
Utilidad (pérdida) neta	6,125,605	4,497,944		1,107,413	1,120,711		(1,038,966)	(1,467,844)	1,883,968	1,963,965	1,296,064	950,867	1,296,064	7,816,197	7,074,300	12,069,339	11,501,974	10,219,005	16,081,900
Total activos	255,747,517	253,943,161		19,547,841	20,429,522		24,905,213	23,189,769	45,965,713	46,075,316	28,859,485	27,214,546	28,859,485	144,576,204	116,764,533	519,201,013	486,316,637	519,201,013	486,316,637
Total pasivos	98,556,988	94,553,476		4,575,056	4,357,282		21,117,650	20,418,322	1,449,520	1,900,045	2,018,946	1,694,653	2,018,946	929,783	942,583	176,647,853	173,766,361	176,647,853	173,766,361

Las ventas de bienes y servicios ocurren totalmente en el territorio de la República de Panamá.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(24) Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se desagregan por principales productos y líneas de servicios, así:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Venta de viviendas	60,764,064	76,113,680
Restaurantes	17,176,332	16,645,732
Hoteles	5,774,288	5,700,875
Alquileres y zonas procesadoras	4,296,757	4,273,429
Financieros	3,031,082	2,628,800
Otras operaciones	<u>1,449,395</u>	<u>3,660,958</u>
	<u>92,491,918</u>	<u>109,023,474</u>

(25) Compromisos y contingencias

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue notificada de una demanda por la suma de B/.5,000,000, promovida por Promotor of Real Estate Development, S. A. (PRORED) y por el señor Harmodio Barrios Dávalos, basada en supuestos daños y perjuicios que alegan haber sufrido como consecuencia de diversas acciones judiciales, tanto en la esfera penal como civil, relacionadas con un presunto uso indebido de derechos de propiedad industrial. Dichas acciones fueron interpuestas originalmente por Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. en contra de PRORED con el fin de proteger el uso de una marca comercial.

Dentro del proceso ordinario promovido por PRORED y el señor Barrios Dávalos, el Juzgado Cuarto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá dictó la Sentencia No. 34 del 29 de diciembre de 2023, mediante la cual condenó en abstracto a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. Tras dicha condena, los demandantes pretenden demostrar una afectación ascendente a B/.5,000,000.

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. interpuso apelación contra dicha sentencia. Sin embargo, el Primer Tribunal Superior de Justicia, mediante decisión de 27 de junio de 2025 (notificada por Edicto 25-1889 de 30 de junio de 2025 y desfijada el 7 de julio de 2025), confirmó la condena en abstracto. Posteriormente, la Compañía interpuso y formalizó en tiempo oportuno un recurso de casación.

Mediante Resolución de 29 de agosto de 2025, el Primer Tribunal Superior de Justicia concedió el Recurso de Casación presentado por Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y ordenó remitir el expediente a la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, lo cual fue notificado a las partes mediante Edicto No. 25-2647 de 2 de septiembre de 2025 y desfijado el 9 de septiembre de 2025.

Al cierre de los presentes estados financieros, se encuentra pendiente que la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia resuelva sobre la admisibilidad del Recurso de Casación, trámite que se encuentra en curso desde el 21 de octubre de 2025.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Medida cautelar de secuestro promovida por promotor Real Estate Developments, S. A. y Harmodio Barrios vs Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.

El 8 de enero de 2026, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. consignó una fianza con el fin de solicitar la suspensión de la medida de secuestro. En consecuencia, mediante Auto No. 70/SEC.108110-2025 del 12 de enero de 2026, el Juzgado Liquidador Cuarto de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá decretó el secuestro formal a favor de Promotor of Real Estate Development, S. A. (PRORED) y Harmodio Barrios Dávalos, sobre la fianza de seguro No. 04-13-65988-0, emitida el 8 de enero de 2026 por Aliado Seguros, S. A. y Chubb Seguros Panamá, S. A., por la suma de B/5,000,000.00, y ordenó el levantamiento de la medida cautelar previamente decretada mediante Auto No. 462/SEC.108110-2025 del 15 de diciembre de 2025.

El 7 de enero de 2026, la Sociedad anunció y sustentó recurso de apelación contra el Auto No. 70/SEC.108110-2025; sin embargo, dicho recurso permanece pendiente de admisión.

La actuación más reciente dentro del expediente consiste en un escrito presentado por los demandantes, mediante el cual se notifica al despacho la resolución del 26 de diciembre de 2025 emitida por la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, que declaró inadmisibile el recurso de casación interpuesto por Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.

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.

(26) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(27) Valor razonable de los instrumentos financieros

A continuación, se muestran los importes en libros y se revelan los valores razonables de los activos y pasivos financieros medidos y no medidos al valor razonable, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye, ni revela información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación de su valor razonable.

	Valor en Libros <u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	2025 Valor razonable		<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Depósitos a plazo fijo, incluyendo equivalentes de efectivo	26,190,803	0	26,159,601	0	26,159,601
Activos financieros medidos al valor razonable					
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	137,625,155	0	131,258,229	6,366,926	137,625,155
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	<u>82,438</u>	<u>0</u>	<u>47,868</u>	<u>34,570</u>	<u>82,438</u>
	<u>163,898,396</u>	<u>0</u>	<u>157,465,698</u>	<u>6,401,496</u>	<u>163,867,194</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>101,937,926</u>	<u>0</u>	<u>96,638,458</u>	<u>4,882,386</u>	<u>101,520,844</u>
	Valor en Libros <u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	2024 Valor razonable		<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Depósitos a plazo fijo, incluyendo equivalentes de efectivo	34,170,666	0	34,085,510	0	34,085,510
Activos financieros medidos al valor razonable					
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	109,426,907	0	103,388,672	6,038,235	109,426,907
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	<u>80,198</u>	<u>0</u>	<u>32,395</u>	<u>47,803</u>	<u>80,198</u>
	<u>143,877,771</u>	<u>0</u>	<u>137,508,577</u>	<u>6,086,038</u>	<u>143,592,615</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>86,050,561</u>	<u>0</u>	<u>89,733,081</u>	<u>5,899,363</u>	<u>95,632,444</u>

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se mantienen acciones por la suma de B/.4,880,862 a su costo como una aproximación de valor razonable.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

(28) Gestión de riesgos financieros

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

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

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

(i) Marco de administración de riesgos

La Junta Directiva es responsable de establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo del Grupo.

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cientes	5,107,236	7,349,132
Hipotecas	5,169,097	4,412,515
Préstamos personales	<u>17,065,999</u>	<u>14,559,015</u>
	27,342,332	26,320,662
Alquileres	857,266	598,962
Varias	<u>8,603,835</u>	<u>5,194,559</u>
	<u>36,803,433</u>	<u>32,114,183</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Viviendas	2,267,160	5,951,880
Financiera	22,235,096	18,971,530
Hotelería	276,787	244,001
Otros	<u>2,563,289</u>	<u>1,153,251</u>
	<u>27,342,332</u>	<u>26,320,662</u>

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

La máxima exposición al riesgo de crédito para las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Vigentes	22,862,271	22,983,189
Vencidas a 30 días	3,072,861	2,150,050
Vencidas a 60 días	187,127	215,958
Vencidas a más de 90 días	<u>1,220,073</u>	<u>971,465</u>
	27,342,332	26,320,662
Alquileres	857,266	598,962
Varias	8,603,835	5,194,559
Menos pérdida crediticia esperada	<u>(1,719,732)</u>	<u>(1,726,314)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>35,083,701</u>	<u>30,387,869</u>

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al inicio del año	1,726,314	1,783,932
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	155,000	273,070
Castigos	(190,216)	(314,700)
Ajustes	<u>28,634</u>	<u>(15,988)</u>
Saldo al final del año	<u>1,719,732</u>	<u>1,726,314</u>

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(iii) Riesgo de liquidez**

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

Administración del riesgo de liquidez

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

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2025</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>		<u>Más de un año</u>
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	25,759,405	28,243,818	9,528,754	12,705,052	6,010,012
Bonos por pagar, saldo bruto	76,178,521	95,522,997	7,115,530	5,070,666	83,336,801
Pasivos por arrendamientos	5,598,097	7,830,247	1,056,241	942,014	5,831,992
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>18,596,008</u>	<u>18,596,009</u>	<u>10,083,320</u>	<u>8,512,689</u>	<u>0</u>
	<u>126,132,031</u>	<u>150,193,071</u>	<u>27,783,845</u>	<u>27,230,421</u>	<u>95,178,805</u>

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2024</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>		<u>Más de un año</u>
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	26,181,118	28,928,792	7,169,341	14,015,958	7,743,493
Bonos por pagar, saldo bruto	59,869,443	80,126,915	5,921,061	4,465,792	69,740,062
Pasivos por arrendamientos	5,540,237	5,973,372	893,615	774,626	4,305,131
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>31,773,032</u>	<u>31,773,032</u>	<u>12,076,178</u>	<u>19,696,854</u>	<u>0</u>
	<u>123,363,830</u>	<u>146,802,111</u>	<u>26,060,195</u>	<u>38,953,230</u>	<u>81,788,686</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Los flujos de salida revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales relacionados con los pasivos financieros no derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se liquidan antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujos de efectivo para las obligaciones que se liquidan en efectivo.

(iv) Riesgo de mercado

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

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

(29) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Año terminado el 31 de diciembre:		
B/.1.17 por cada acción (2024: B/.1.16)	<u>6,424,584</u>	<u>6,350,387</u>

(30) Utilidad por acción

El cálculo de la utilidad por acción está basado en la utilidad neta correspondiente a los accionistas dividida entre el número de acciones en circulación durante el período, calculado como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Utilidad neta	10,219,005	16,081,920
Acciones en circulación	<u>5,429,304</u>	<u>5,467,204</u>
Utilidad básica por acción	<u>1.88</u>	<u>2.94</u>

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera, continuación

Pasivos	Total Cuentas por pagar	Eliminaciones	Subtotal	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Unión del Comercio, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucre, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora C. S. A.	Inversiones Sucre, S. A.	Construcción Canales, S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Proyectos Lumbiniños Cotona S. A.	Alquileres Sucre, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiarias	Turismo Internacional Hoffing S. A.	Equipos Cumeo S. A.	Caribbean Finance Development Corp.	
																		Presidenciales y otras cuentas relacionadas relativas por pagar
Préstamos	25,769,405	0	25,769,405	0	25,769,405	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terceros por pagar	1,252,714	0	1,252,714	0	1,252,714	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																		
Proveedores	4,724,817	0	4,724,817	0	4,724,817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compañías aliadas	0	(107,549,029)	107,549,029	28,027,496	9,436,690	34,467	181,750	87,748	17,827,241	40,437	0	102,423	5,370	0	60,000	94,522	790,443	
Unión Nacional de Empresas, S. A.	3,500,300	0	3,500,300	29,683	1,818,769	6,132	0	87,748	17,827,241	40,437	38,362	24,166,22	2,711,724	499,081	(37,750)	9,299,074	(1,842,091)	
Total de cuentas por pagar	10,235,117	(107,549,029)	117,784,146	28,057,179	18,276,734	105,628	181,750	88,796	18,881,257	45,874	38,362	26,710,247	3,763,793	499,081	22,250	9,393,596	11,117,227	
Gastos acumulados por pagar	3,544,027	0	3,544,027	0	1,811,855	48,028	0	140,880	237,867	5,303	27,187	16,924	0	0	0	383,118	1,011,472	
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	0	(6,145,210)	6,145,210	0	446,576	958,555	0	0	2,698,520	0	0	311,693	0	0	0	5,122	1,896,059	
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	377,837	0	377,837	0	276,323	0	0	0	0	0	0	432	0	0	0	1,078	1,896,059	
Depositos recibidos de clientes	3,726,236	0	3,726,236	0	2,138,398	216,800	0	0	306	0	0	0	0	0	0	182,150	42,070	
Depositos recibidos de clientes	5,996,987	0	5,996,987	0	2,313,373	0	0	0	3,503,371	0	0	0	0	0	0	1,468,220	1,340,027	
Impuestos por pagar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otras pasivos	213,168	0	213,168	0	86,117	0	0	0	121,847	0	0	2,590	0	0	0	0	0	
Bonos por pagar:																		
Bonos emitidos	76,174,521	0	76,174,521	0	76,174,521	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bonos por pagar, neto	76,174,521	0	76,174,521	0	76,174,521	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de pasivos	116,647,653	(113,731,327)	2,916,326	28,057,179	18,276,734	1,367,826	181,750	250,995	21,467,617	51,152	377,765	26,820,102	3,742,854	499,081	30,275	11,463,547	15,887,835	
Activo neto	12,467,076	(4,845,912)	7,621,164	17,467,038	11,461,118	10,100	(181,926)	(10,000)	520,000	10,800	1,209,263	10,700	10,000	46,000	50,000	10,000	2,161,809	
Activo neto	14,722,856	0	14,722,856	0	14,722,856	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Activo neto	(2,255,780)	0	(2,255,780)	0	(2,255,780)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Activo neto	185,307	0	185,307	0	185,307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Activo neto	(44,013)	0	(44,013)	0	(44,013)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Activo neto	122,603,609	0	122,603,609	0	122,603,609	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Activo neto	297,252,305	(1,104,174)	296,148,131	87,773,096	156,380,319	36,209,746	982,103	(13,935)	631,065	(34,410)	(1,564,925)	410,429	665,000	254,800	123,278	(2,048,398)	3,958,795	
Activo neto	(1,537,371)	0	(1,537,371)	0	(1,537,371)	0	0	(1,537,371)	0	0	(1,537,371)	0	0	0	0	0	0	
Activo neto	15,645,301	0	15,645,301	0	15,645,301	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de pasivos y patrimonio	319,222,103	(115,741,651)	203,480,452	28,057,179	18,276,734	26,634,531	1,124,050	(1,537,371)	21,467,617	51,152	377,765	26,820,102	3,742,854	499,081	30,275	11,463,547	15,887,835	

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

Anexo de consolidación - Información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Subtotal	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Unificada y Subsidiarias	Inmobiliaria S.A.	Subsidiarias Quercías	Constructora Santeramo S.A.	Constructora Ducea e Inmov. S.A.	Constructora Corona S.A.	Inversiones Seaca S.A.	Constructora Caribes S.A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S.A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S.A.	Alquileres Suiza S.A.	Caribbean Supply Management S.A. y Subsidiaria	Tortuga International Holding S.A.	Equipos Caasco S.A.	Colibríes Desarrollo Coma
Ventas de bienes y servicios	45,340,079	(1,016,160)	44,323,919	60,000,928	0	1,716,438	0	0	7,569,334	1,426,569	3,231,092	674,277	264,525	2,990,234	92,773	0	181,006	4,163,154	18,170,700
Costos de ventas	2,067,787	0	2,067,787	387,854	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,284	0
Ingresos financieros	6,076,672	0	6,076,672	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ingresos	49,448,914	(1,016,160)	48,432,754	60,388,882	0	1,716,438	0	0	7,569,334	1,426,569	3,231,092	674,277	264,525	2,990,234	92,773	0	181,006	4,171,438	18,170,700
Costos de las ventas	60,101,343	(9,946,787)	50,154,556	41,509,259	0	583,821	0	0	3,276,664	1,426,569	0	746,681	334,367	1,443,469	56,676	0	0	2,951,491	14,355,046
Costos de alquiler	2,095,617	0	2,095,617	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos de depreciación	1,253,367	0	1,253,367	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos de otros gastos	3,375,742	0	3,375,742	48,592,239	0	593,631	0	0	3,276,664	1,426,569	1,253,045	746,681	334,367	1,443,469	56,676	0	0	2,951,491	14,355,046
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	32,081,113	(9,962,927)	22,118,186	18,775,255	0	1,132,617	0	0	4,292,670	0	1,778,047	126,596	26,158	76,158	36,100	0	0	1,179,947	3,815,654
Otros ingresos (egresos) de operaciones	0	(1,819,477)	1,819,477	0	1,618,477	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos de compañías afiliadas	759,312	0	759,312	50,250	254,326	7,530	0	0	2,992	1,029	63,041	1,031	4,673	9,128	0	0	0	119,676	524,002
Total de otros ingresos	759,312	(1,819,477)	2,578,789	50,250	1,843,771	7,530	0	0	3,692	1,029	63,041	1,031	4,673	9,128	0	0	0	119,676	524,002
Costos de ventas, generales y administrativos	24,901,123	(589,562)	24,311,561	4,017,775	16,274,273	80,812	0	0	2,749,321	0	1,081,280	131,246	118,737	384,481	16,232	23,254	67,725	1,712,614	2,101,807
Pérdida por adelanto de deudas comerciales	155,000	0	155,000	0	68,714	0	0	0	0	0	460,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Egresos de compañías afiliadas	4,127,302	(1,409,110)	2,718,192	1,809,374	2,282,289	689,435	0	0	359,765	297,480	1,233	13,436	832,467	306,401	11,291	63,569	120,273	480,540	1,705,250
Resultados de las actividades de operación	7,284,017	(3,487,751)	3,796,266	12,669,730	1,568,880	1,132,617	0	0	143,922	0	36,346	0	0	215,325	147,912	0	0	1,253,951	651,917
Gastos financieros, neto	116,363	0	116,363	116,363	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos ganados sobre instrumentos de deuda	1,974,658	0	1,974,658	222,271	1,752,387	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos sobre depósitos a plazo fijo	1,085,454	0	1,085,454	0	0	0	0	0	0	0	18,652	0	0	0	0	0	0	11,132	0
Ingresos sobre instrumentos bancarios	1,037,813	0	1,037,813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(901,330)	0
Arrendamientos de emisión de bonos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia en venta de inversión en el extranjero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos ganados	7,377,228	(3,487,751)	3,889,477	10,664,571	65,171	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	7,284,017	(3,487,751)	3,796,266	12,669,730	1,568,880	1,132,617	0	0	143,922	0	36,346	0	0	215,325	147,912	0	0	1,253,951	651,917
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	14,099,259	(4,667,751)	9,431,508	12,289,158	726,329	589,435	0	0	278,813	282,440	264,650	(3,419)	(89,561)	293,011	(38,361)	22,896	143,213	(689,473)	1,846,239
Impuesto sobre la renta	(1,650,134)	0	(1,650,134)	0	(1,295,198)	(354)	0	0	(67,022)	(364)	(67,202)	0	0	(74,698)	0	0	0	0	(287,003)
Utilidad (pérdida) neta	12,449,125	(4,667,751)	7,781,374	12,289,158	696,171	589,081	0	0	181,811	181,811	197,448	(3,419)	(89,561)	216,613	(38,361)	22,896	143,213	(689,473)	1,559,236

Véase el anexo de los ajustes no-recurrentes que se acompaña

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

Anexo de consolidación - información sobre cambios en el patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Euros en millones)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Subtotal	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbemadora de Panamá, S.A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S.A.	Salvavidas No Operativas	Constructiva San Lorenzo, S.A.	Constructiva Diseño e Inmov. Constructiva, S.A.	Constructora Corona, S.A.	Inversiones Sucasa, S.A.	Constructora Caba, S.A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S.A.	Proyectos Inmobiliarios Corona, S.A.	Alpines Sucasa, S.A.	Colibian Support Management, S.A. y Subsidiarias	Torrefaja Nacional Holding, S.A.	Empresas Coacsa, S.A.	Caribbean Airline Development, S.A.
Condiciones y distribuciones a los accionistas																			
Saldo al inicio y fin del año	1.857,078	(5.108,260)	11.955,152	12.471,016	444.100	10.000	161,954	10.000	50,000	14,200	937,836	0	1,229,000	0	10,000	85,000	0	0	2.180,255
Emisión de acciones	0	140,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desapropiación de unidades	0	(433,858)	(433,858)	(433,858)	0	0	0	0	0	0	(433,858)	(433,858)	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	12,857,078	(4,792,118)	15,371,712	15,371,712	840,100	10,000	161,954	10,000	50,000	14,200	937,836	0	1,229,000	0	10,000	85,000	0	0	2,180,255
Acciones, bonos, Títulos y acciones																			
Saldo al inicio y fin del año	14,172,458	0	14,172,458	14,172,458	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital adicional cobrado																			
Saldo al inicio y fin del año	0	(71,718)	71,713	0	71,718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones de accionistas																			
Saldo al inicio	35,852,634	0	(5,403,984)	(5,403,984)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra de acciones	(1,202,746)	0	(1,202,746)	(1,202,746)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yerba de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	(6,317,654)	0	(6,972,861)	(6,972,861)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades distribuidas por subsidiarias																			
Saldo al inicio y fin del año	120,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva de depreciación																			
Saldo al inicio y fin del año	(43,854)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva de depreciación																			
Saldo al inicio y fin del año	(186,337)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deudas en garantía de acciones																			
Saldo al inicio y fin del año	0	44,013	(44,013)	(44,013)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Guarantee de acciones																			
Saldo al inicio	63,332,364	0	59,332,864	60,204,248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valoración de inversiones en acciones	27,271,245	0	27,271,245	27,271,245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al final del año	120,603,609	0	126,604,109	120,603,609	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidades no distribuidas (deficit acumulado)																			
Saldo al inicio y fin del año	369,425,058	(1,404,174)	255,489,712	57,185,463	161,103,151	30,942,293	402,103	150,133	638,359	(14,829)	59,761	0	(1,771,849)	(252,510)	(28,700)	(252,510)	0	(3,028,777)	2,668,128
Desapropiación de unidades	(43,854)	0	(43,854)	(43,854)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unidad y unidades en garantía	10,215,102	(3,467,751)	13,706,156	12,259,156	(598,727)	585,024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de las unidades integradas de período	271,467,919	(4,491,326)	265,679,824	30,464,619	106,554,376	37,526,247	952,103	141,132	640,352	(13,934)	60,262	0	(1,771,849)	(252,510)	(28,700)	(252,510)	0	(3,028,777)	2,668,128
Indicadores de liquidez																			
Indicadores de liquidez (deficit acumulado al final del año)	15,154,564	3,467,751	39,912,235	(6,461,613)	(2,701,000)	(240,051)	0	(72,000)	(72,000)	(13,934)	(60,000)	0	(1,771,849)	(252,510)	(28,700)	(252,510)	0	(3,028,777)	2,668,128
Indicadores de liquidez (deficit acumulado al inicio del año)	253,853,335	(1,404,174)	255,067,269	92,773,007	157,334,376	37,288,246	927,103	31,028	770,382	(13,934)	(60,000)	(3,418)	(1,771,849)	(252,510)	(28,700)	(252,510)	0	(3,028,777)	2,668,128
Exposición de liquidez																			
Saldo al inicio	0	0	0	0	579,461	3,591,469	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,407,851
Exposición durante el 2025	0	0	0	0	(2,837,018)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,896,019
Saldo al final del año	0	0	0	0	(2,257,557)	3,591,469	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,303,870
Indicadores de patrimonio neto																			
Saldo al inicio	(1,517,288)	0	11,571,084	0	(1,591,517)	(193,476)	0	(7,118)	(442)	(921)	(16,616)	0	(705)	(749)	(44)	0	0	0	(68,257)
Aumento	(149,293)	0	(149,293)	0	(442)	0	0	(7,118)	0	(1,058)	0	0	0	0	0	0	0	0	(14,667)
Saldo al final del año	(1,666,581)	0	(1,740,380)	0	(2,033,519)	(193,476)	0	(14,236)	(442)	(1,979)	(16,616)	0	(705)	(749)	(44)	0	0	0	(82,924)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	357,253,140	(6,050,240)	388,592,856	207,847,828	135,158,010	38,068,383	1,134,079	11,115	42,348	(8,200)	1,183,123	0,041	(2,256,603)	(497,395)	(55,104)	(33,830)	0	0	(106,295)

Véase el Informe de los auditores independientes que se acompaña

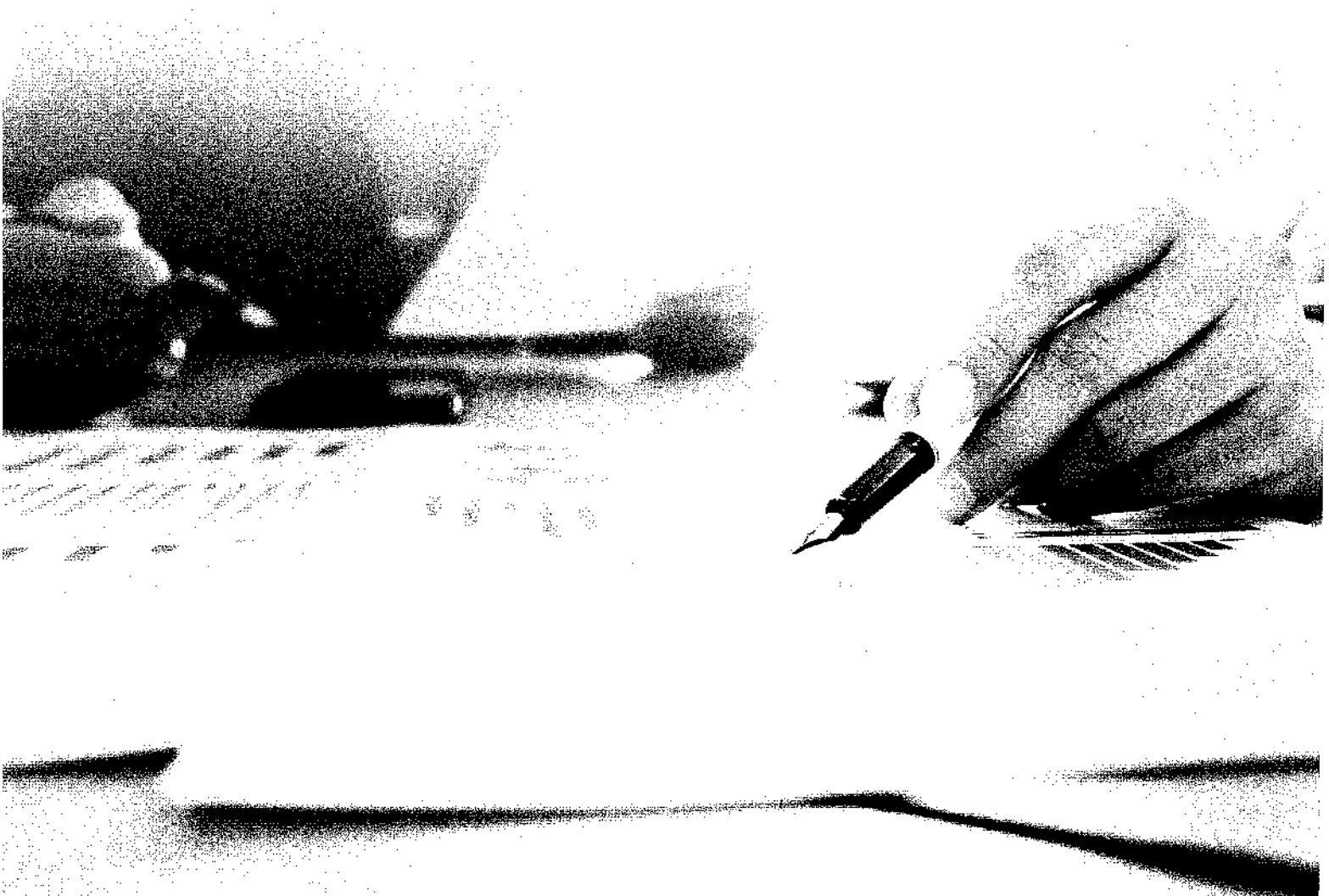


Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

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



Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES I - IV

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ingresos y Gastos	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 10



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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.
(SUCASA)

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) (el Fideicomiso), que comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025;
- el estado de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio, y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- notas a los estados financieros que incluye información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

Base de la opinión

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



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

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

Asunto de énfasis

Base de contabilidad y restricción en el uso y distribución

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, la cual describe la base de preparación. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fideicomiso en el cumplimiento con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso por los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las políticas de contabilidad descritas en la Nota 3 a los estados financieros, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que uno resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por parte de la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

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



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

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

Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en el territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Edgardo Lezcano.

BDO

27 de marzo de 2026.
Panamá, República de Panamá.

Edgardo Lezcano
C.P.A. 0029-2007

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

	Nota	2025	2024
Activos:			
Depósitos en bancos	4	5,055	5,034
Total de activos		<u>5,055</u>	<u>5,034</u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		4,865	4,865
Resultados acumulados		190	169
Total de patrimonio		<u>5,055</u>	<u>5,034</u>

Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Ingresos y Gastos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

	2025	2024
Ingresos por:		
Intereses sobre depósitos en bancos	21	20
Total de ingresos por intereses	<u>21</u>	<u>20</u>
Gastos de operaciones:		
Gastos bancarios	-	-
Total de gastos de operaciones	<u>-</u>	<u>-</u>
Excedente de ingresos sobre gastos	<u><u>21</u></u>	<u><u>20</u></u>

Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

	Aportes de fideicomitente	Resultados acumulados	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2023	4,865	149	5,014
Aportes al patrimonio	-	-	-
Retiros al patrimonio	-	-	-
Excedente de ingresos sobre gastos	-	20	20
Saldo al 31 de diciembre de 2024	4,865	169	5,034
Aportes al patrimonio	-	-	-
Retiros al patrimonio	-	-	-
Excedente de ingresos sobre gastos	-	21	21
Saldo al 31 de diciembre de 2025	4,865	190	5,055

Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

	Nota	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Excedente de ingresos sobre gastos		21	20
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre gastos y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(21)	(20)
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		21	20
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>21</u>	<u>20</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Aportes del fideicomitentes		-	-
Retiros del fideicomitente		-	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento neto de efectivo y depósitos en bancos		21	20
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		5,034	5,014
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	4	<u>5,055</u>	<u>5,034</u>

Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA), (como Fideicomitente) y Banistmo Investment Corporation S. A., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso 3028, mediante Escritura Pública No.16,815 de fecha 31 de julio de 2007, modificada mediante Escritura Pública No.24,270 del 12 de noviembre de 2007 y Escritura Pública No.3,969 del 8 de febrero de 2013, todas de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.12,000,000, que se describen más adelante, incluyendo, pero sin limitarse al Capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Banistmo Investment Corporation S. A., sociedad incorporada bajo las Leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de Fideicomisos de acuerdo con la Resolución FID No.3-93 de 26 de octubre de 1993 y Resolución SBP-FID-A-0052-2018 de 12 de marzo de 2018.

Mediante Resolución SMV No.270-06 del 30 de noviembre de 2006, y modificaciones a los términos y condiciones mediante Resoluciones CNV 65-07 del 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 de 20 de diciembre de 2012, emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA) a ofrecer Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.12,000,000, emitidos 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 B/.12,000,000, emitidos en Series y en denominaciones o múltiplos de B/.1,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores registrados de los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

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

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo con los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

1.1 Propósito general del Fideicomiso

Mediante el Fideicomiso se crea un patrimonio separado con los Bienes Fiduciarios, el cual será administrado, invertido y distribuido por el Fiduciario en los términos y sujeto a las prioridades establecidas en este Contrato de Fideicomiso, para garantizar las siguientes obligaciones:

- (a) El pago puntual y completo al vencimiento (en la fecha acordada de vencimiento o antes de ésta si son declaradas como vencidas anticipadamente, incluyendo sin limitación por motivo de cualquier declaración de vencimiento anticipado, incumplimiento o cumplimiento imperfecto o tardío de cualquiera de los términos, condiciones y acuerdos estipulados en los préstamos, y/o los documentos de emisión, según aplique, o por cualquier otra razón) de todas y cada una de las obligaciones y deudas, incluyendo, sin limitación, pago de capital, intereses, intereses moratorios, obligaciones de reembolso, indemnizaciones, comisiones, gastos, honorarios y otras sumas, y cualesquiera responsabilidades financieras de cualquier naturaleza como quiera que fueran evidenciadas, que se adeuden bajo los préstamos, el contrato de préstamo y/o los documentos de la emisión a las partes garantizadas conforme al presente contrato de Fideicomiso, así como el cabal cumplimiento de todos los términos, condiciones, obligaciones y acuerdos contraídos o que en el futuro contraigan el Fideicomitente y/o el Fideicomitente garante con las partes garantizadas conforme a los préstamos y/o los documentos de la emisión (según aplique), así como los derivados de todas las modificaciones, reformas, suplementos, extensiones, renovaciones o reemplazos de aquellos.
- (b) El pago puntual y completo por parte del Fideicomitente y/o del Fideicomitente garante de todos los gastos y obligaciones incurridos y debidamente soportados o aquellos que en el futuro incurra el Fiduciario, y las demás partes garantizadas, y sus respectivos asesores, en virtud de los préstamos y/o los documentos de la emisión (según aplique) con el fin de conservar, mantener, defender, proteger, administrar, custodiar, reemplazar, sustituir y adicionar bienes fiduciarios, incluyendo, sin limitación, primas de seguros, impuestos, tasas, contribuciones, gastos razonables de abogados, gastos notariales y de registro.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

El pago puntual y completo por parte del Fideicomitente y/o del Fideicomitente garante de todos los gastos y obligaciones incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario y las demás partes garantizadas para cobrar, ya sea en forma judicial o extrajudicial las deudas o hacer cumplir las obligaciones y compromisos a los que se refieren los párrafos (a) y (b) anteriores para defender los derechos de las partes garantizadas y del Fiduciario conferidos en este contrato de Fideicomiso y en los préstamos, y/o los documentos de la emisión (según aplique), incluyendo sin limitación, los gastos razonables de evaluar, preparar para la venta, vender, traspasar, ceder, utilizar, aprovechar o de cualquier otra forma disponer de los bienes fiduciarios o de ejecutar los gravámenes impuestos sobre ellos, los gastos de peritos, los gastos razonables de abogados, las costas y otros gastos judiciales y las fianzas.

Al 31 de diciembre de 2025, la Cobertura de Garantía representa el 133% (2024: 183%) la cual resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso B/.15,373,590 entre el monto en circulación de los bonos B/.11,584,300.

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 27 de marzo de 2026.

2. Base de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados exclusivamente para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores.

2.2 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico o costo amortizado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros presentan cifras en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

3. Políticas contables materiales

3.1 Activos financieros

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

3.2 Derechos sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por el valor en garantía de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

3.3 Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método de interés efectivo. Los ingresos por interés son incluidos como ingresos en el estado de ingresos y gastos.

3.4 Gastos

Los gastos se reconocen en el estado de ingresos y gastos cuando se incurren. Los gastos de administración o manejo son pagados por el Fideicomitente al Fiduciario y se calculan con base en tarifas establecidas de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.

3.5 Aportes recibidos al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

3.6 Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el respectivo contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2025	2024
Cuentas de ahorro	<u>5,055</u>	<u>5,034</u>

Para el 2025, las cuentas de ahorro generaron intereses con una tasa del 0.40% (2024: 0.40%).

5. Derechos sobre bienes inmuebles

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Garante Hipotecario, Sanno Investor LTD. con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fiduciario mantiene en cuentas de orden sobre bien inmueble a su favor por la suma de B/.12,000,000, a fin de garantizar el pago y el fiel cumplimiento de la obligación.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de venta rápida al 31 de diciembre de 2025 de B/.15,368,535 (2024: B/.15,368,535) según informes de los Avaluadores AIR Avalúos, S. A., con fecha del 26 de junio de 2023 y 7 de julio de 2023.

Durante el período 2023, se canceló gravamen hipotecario sobre la Finca No.6382 mediante escritura pública No.23,206 con fecha del 2 de octubre de 2023.

6. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fideicomiso, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Cifras en balboas)

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia Fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos.

La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

8. Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación financiera o su desempeño financiero.



PARA MÁS INFORMACIÓN:

Edgardo Lezcano

+507 279-9700

edgardo.lezcano@bdo.com.pa

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

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

www.bdo.com.pa

FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12-228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
(TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado el estado financiero del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228), (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228), (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

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

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Manuel F. Vásquez con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) 199-2012.

25 de marzo de 2026
Panamá, República de Panamá

Manuel F. Vásquez
Socio
C.P.A. 199-2012

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo			
Derechos real de hipoteca	4	<u>57,162,000</u>	<u>59,639,000</u>
Total de activo		<u>57,162,000</u>	<u>59,639,000</u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		<u>57,162,000</u>	<u>59,639,000</u>
Total de patrimonio		<u>57,162,000</u>	<u>59,639,000</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>Aportes del fideicomitente</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023		43,868,002	43,868,002
Aportes al fideicomiso	3.3.	20,955,500	20,955,500
Retiros al fideicomiso	3.4.	(5,184,502)	(5,184,502)
Saldo al 31 de diciembre de 2024		59,639,000	59,639,000
Retiros al fideicomiso	3.4.	(2,477,000)	(2,477,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2025		57,162,000	57,162,000

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente Emisor"), y MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario (TP12 - 228), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.31,909 de 21 de diciembre de 2012 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de la emisión de bonos corporativos rotativos hasta B/.45,000,000, cuyo registro y oferta pública fueron autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución SMV No.277-12 de 14 de agosto de 2012, y resolución No.404-12 de 05 de diciembre de 2012.

El Fiduciario es MMG Trust, S.A. ("Agente Fiduciario") es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No.11-98 de 16 de septiembre de 1998, y Resolución SBP-FID-A-0044-2018 de 29 de enero de 2018.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984, y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- Bienes consistentes en sumas de dinero en efectivo. (Ver Nota No.4).
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y/o el Garante hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. (Ver Nota No.4).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.57,162,000 (2024: B/.59,639,000) de los cuales la suma de B/.57,162,000 (2024: B/.59,639,000) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.4.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

Al 31 de diciembre de 2025, la Cobertura de Garantía representa el 133% (2024: 185%) la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, P.H. MMG Tower, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP12 - 228) (MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario) fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y 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 (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Derecho real de hipoteca

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del fiduciario, según se indica en la Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

3.3. Aportes al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio de los Fideicomisos conforme se reciben.

3.4. Retiros al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato del Fideicomiso, el cual se reconoce como retiros al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Derecho real de hipoteca

Los Derechos Hipotecarios y Anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Trust, S.A., sobre bienes inmuebles del Fideicomitente y/o del Garante Hipotecario: (Desarrollos Castilla, S.A.), por un valor de B/.28,266,000. Mediante Escritura Pública No.5,651 del 18 de mayo de 2021, adicionando la Escritura Pública No.6,246, del 31 de mayo de 2021, la Fideicomitente aumentó el monto de la primera hipoteca y anticresis a \$29,023,280 y mediante Escritura Pública No.10,173 del 6 de octubre de 2023, se aumenta el monto de la Primera Hipoteca y Anticresis de \$29,023,280, a \$45,000,000.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Derechos real de hipoteca	<u>57,162,000</u>	<u>59,639,000</u>

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.57,162,000 (2024: B/.59,639,000) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A de fechas marzo, julio y agosto de 2023, junio y julio de 2024. (2024: según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A y Avaistmo de fechas marzo y julio de 2023, junio y julio de 2024 y abril de 2021).

5. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no generó renta gravable.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

6. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

7. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 25 de marzo de 2026.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11-169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

(TP11 - 169)

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, cambios en el patrimonio y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario), por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

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

Nosotros también:


- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financiero o, si dicha información a revelar es insuficiente o no, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Manuel F. Vásquez con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) 199-2012.



25 de marzo de 2026
Panamá, República de Panamá



Manuel F. Vásquez
Socio
C.P.A. 199-2012

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2025

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo:			
Derecho real de hipoteca	4	<u>26,047,960</u>	<u>25,872,350</u>
Total de activo		<u>26,047,960</u>	<u>25,872,350</u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		<u>26,047,960</u>	<u>25,872,350</u>
Total de patrimonio		<u>26,047,960</u>	<u>25,872,350</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>Aportes del fideicomitente</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023		24,764,000	24,764,000
Aportes al fideicomiso	3.4.	1,108,350	1,108,350
Saldo al 31 de diciembre de 2024		25,872,350	25,872,350
Aportes al fideicomiso	3.3.	175,610	175,610
Saldo al 31 de diciembre de 2025		26,047,960	26,047,960

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente Emisor") y MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario (TP11 – 169), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010 y Escritura Pública No.27,234 de 21 de diciembre de 2010 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de la emisión de bonos corporativos rotativos de hasta B/.20,000,000, cuyo registro y oferta pública fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución CNV No.495-10 de 26 de noviembre de 2010.

El Fiduciario es MMG Trust, S.A., ("Agente Fiduciario") es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio Fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No.11-98 de 16 de septiembre de 1998, y resolución SBP-FID-A-0044-2018 del 29 de enero de 2018.

El negocio de Fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984 y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y/o el Garante Hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. (Ver Nota No.4).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.26,047,960 (2024: B/.25,872,350) de los cuales la suma de B/.26,047,960 (2024: B/.25,872,350) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.4.

Al 31 de diciembre de 2025, la Cobertura de Garantía representa el 133% (2024: 159%), la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, PH MMG Tower, Piso 24, Ciudad de Panamá República de Panamá.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario), fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y 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 (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Derecho real de hipoteca

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la Fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario según indica en la Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

3.3. Aportes al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

3.4. Retiros al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato del Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Derecho real de hipoteca

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Trust, S.A., sobre bienes inmuebles del Fideicomitente y/o del Garante Hipotecario (Caribbean Franchise Development Corp.), por un valor de B/.18,984,000.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.26,047,960 (2024: B/.25,872,350) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. con fechas de noviembre, julio y junio 2024 (2024: según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. con fechas de noviembre, julio y junio 2024 y diciembre 2021).

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Derecho real de hipoteca	<u>26,047,960</u>	<u>25,872,350</u>

5. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes el Fideicomiso constituido conforme a la Ley que generan rentas gravables. El Fideicomiso constituido de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no generó renta gravable.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

6. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema del Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio del Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio del Fideicomiso. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

7. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 25 de marzo de 2026.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA
MMG BANK CORPORATION (FID-028)
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

FIDEICOMISO DE GARANTÍA MMG BANK CORPORATION (FID-028)
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 10

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

(FID-028)

(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía MMG BANK CORPORATION (FID-028) (MMG Bank Corporation, como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, cambios en el patrimonio, flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía MMG BANK CORPORATION (FID-028) (MMG Bank Corporation, como Agente Fiduciario), por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía MMG BANK CORPORATION (FID-028) (MMG Bank Corporation, como Agente Fiduciario), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

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

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financiero o, si dicha información a revelar es insuficiente o no, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Manuel F. Vásquez con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) 199-2012.



25 de marzo de 2026
Panamá, República de Panamá



Manuel F. Vásquez
Socio
C.P.A. 199-2012

FIDEICOMISO DE GARANTÍA MMG BANK CORPORATION (FID-028)
(MMG Bank Corporation, como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>
Activo:		
Depósito en banco	4	<u>1,000</u>
Total de activo		<u>1,000</u>
Patrimonio:		
Aportes del fideicomitente		<u>1,000</u>
Total de patrimonio		<u>1,000</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA MMG BANK CORPORATION (FID-028)
(MMG Bank Corporation, como Agente Fiduciario)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el período del 18 de junio al 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Aportes del fideicomitente</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Aportes al fideicomiso	3.3.	1,000	1,000
Saldo al 31 de diciembre de 2025		1,000	1,000

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA MMG BANK CORPORATION (FID-028)
(MMG Bank Corporation, como Agente Fiduciario)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el período del 18 de junio al 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

	<u>2025</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Aporte al fideicomiso	<u>1,000</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>1,000</u>
Movimiento neto de efectivo	<u>1,000</u>
Efectivo al inicio del año	-
Efectivo al final del año	<u><u>1,000</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA MMG BANK CORPORATION (FID-028)
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el período del 18 de junio al 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente Emisor") y MMG Bank Corporation, como Agente Fiduciario (FID-028), constituyeron el Fideicomiso Irrevocable de Garantía mediante Contrato de Fideicomiso autenticado ante la Notaría Novena del Circuito de Panamá el 26 de junio de 2025.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de la emisión de bonos corporativos rotativos por un valor nominal en conjunto de hasta B/.60,000,000, en denominaciones de B/.1,000 o múltiplos enteros de dicha denominación, en forma nominativa, cuyo registro y oferta pública fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV-214-25 de 18 de junio de 2025.

El Fiduciario del Fideicomiso es MMG Bank Corporation ("Agente Fiduciario") es una sociedad anónima Incorporada en Panamá y está autorizada para dedicarse a la administración de fideicomisos en o desde la República de Panamá de acuerdo con la Resolución Fiduciaria No.SBP-FID.0009-2013 de 14 de junio de 2013.

El negocio de Fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984 y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos por:

- Los fondos que sean depositados en las Cuentas Fiduciarias. (Ver Nota No. 4).
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituya a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente, cuyo valor de mercado según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. En caso de que la garantía esté compuesta únicamente por efectivo, la cobertura requerida será del 100% del saldo insoluto.
- Cesión irrevocable de las pólizas de seguro de los bienes inmuebles hipotecados a favor del Fiduciario, con una cobertura mínima del 80% del valor de las mejoras de dichos inmuebles.
- Cartas de Crédito Stand-By emitidas por una Institución Financiera Aceptable, irrevocables e incondicionales, pagaderas a simple requerimiento del Fiduciario, en caso de ser requeridas para mantener la Cobertura.

El total del Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 es de B/.1,000.00, conformado íntegramente por la contribución inicial en efectivo depositada en la Cuenta Fiduciaria al momento de la constitución del Fideicomiso. (Ver Nota No. 4).

FIDEICOMISO DE GARANTÍA MMG BANK CORPORATION (FID-028)
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el período del 18 de junio al 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso se encuentra en etapa de constitución y no registra series de bonos emitidas ni en circulación, por lo que las garantías descritas anteriormente aún no han sido constituidas y no aplica el cálculo de Cobertura de Garantía para este período.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, PH MMG Tower, Piso 22, Ciudad de Panamá República de Panamá.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía MMG BANK CORPORATION (FID-028) (MMG Bank Corporation, como Agente Fiduciario), fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y 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 (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Derecho real de hipoteca

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la Fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario según indica en la Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA MMG BANK CORPORATION (FID-028)
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el período del 18 de junio al 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

3.3. Aportes al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

3.4. Retiros al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato del Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Depósito en banco

Al 31 de diciembre de 2025, el depósito en banco se compone de lo siguiente:

	<u>2025</u>
Depósito en banco	<u>1,000</u>

5. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes el Fideicomiso constituido conforme a la Ley que generan rentas gravables. El Fideicomiso constituido de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no generó renta gravable.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA MMG BANK CORPORATION (FID-028)
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el período del 18 de junio al 31 de diciembre de 2025
(Cifras en balboas)

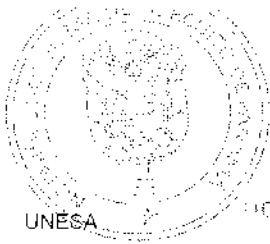
6. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema del Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio del Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio del Fideicomiso. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

7. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 25 de marzo de 2026.



REPUBLICA DE PANAMA
CIRCUITO NOTARIAL DEL CIRCUITO DE PANAMA

UNESA

NOTARIO DUODÉCIMO DEL CIRCUITO DE PANAMA

1

=====DECLARACIÓN JURADA=====

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinte (20) días del mes de febrero de dos mil veintiséis (2026).----Ante mi **SOUHAIL MUSBAH HALWANY CIGARRUISTA**, Notario Público Duodécimo Del Circuito De Panamá, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos veintidós-dos mil ciento veinticinco (8-722-2125).--

--Comparecieron personalmente: **GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, Ingeniero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos treinta y dos – trescientos ochenta y cinco (8-232-385). -----

DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos cincuenta y tres-dos mil doscientos setenta y cuatro (8-753-2274), -----

FRANCISCO JOSE LINARES FERRER, varón, panameño, mayor de edad, casado , abogado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- trescientos treinta y dos- ciento treinta y seis (8-332-136), en sus calidades de Presidente y Gerente General, Tesorero y Secretario respectivamente de **UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. (UNESA)**, sociedad anónima inscrita a la ficha veintiocho mil setecientos cinco (28.705), rollo mil cuatrocientos treinta y nueve (1439), imagen veinticinco (25) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo Siete- cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento de lo siguiente:-- a.) Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado financiero anual correspondiente al periodo del primero (1) de Enero al treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil veinticinco (2025). --b.) Que los juicios, los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-- c.) Que a sus juicios los estados financieros anuales y cualquier otra

información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias para el periodo correspondiente del Primero (1) de enero de dos mil veinticinco (2025) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticinco (2025) --d.) Que los firmantes:---d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa,---d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-- d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros.-- d.4 Han presentado en los estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.- e.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias lo siguiente:---e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de Unión Nacional Empresas, S.A. (UNESA), y subsidiarias para procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-- e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias---f.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.---Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado De Valores.----- Leída como le fue al compareciente la misma en presencia de los testigos, **LEYDY IOIDSA CASTILLO PEÑALBA**, mujer, panameña, mayor de edad casada, con cédula de identidad personal número nueve – setecientos catorce – dos mil veintiocho (9-714-2028) y **YORLENI PAMELA AIZPURUA**

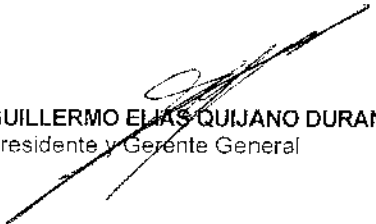


UNESA

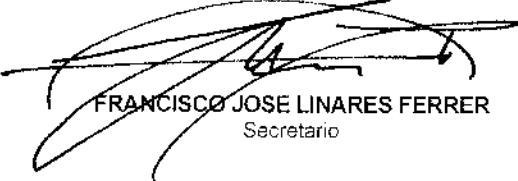
NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

3


GUTIERREZ, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, con cédula de identidad personal número ocho -novecientos veintitrés- mil seiscientos sesenta y siete (8-923-1667), vecinas de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí el notario que doy fe.


GUILLERMO ELÍAS QUIJANO DURAN
Presidente y Gerente General

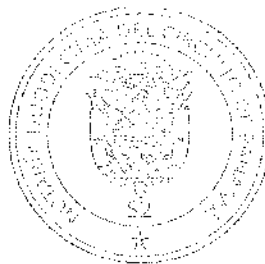

DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN
Tesorero


FRANCISCO JOSE LINARES FERRER
Secretario


LEYDY IOIDSA CASTILLO PEÑALBA


YORLENI PAMELA AIZPURUA GUTIERREZ


SOUHAIL MUSBAH HALWANY CIGARRUISTA
Notario Público Duodécimo Del Circuito De Panamá



FitchRatings

Guillermo E. Quijano Durán
Presidente de la Junta Directiva
Union Nacional de Empresas, S.A.
Edificio SUCASA
Calle 50 y Via España
Apartado Postal 0823-05416
Panamá, República de Panamá

27 de marzo de 2026

Estimado Guillermo,

Referencia: Verificación de Calificación para Union Nacional de Empresas, S.A. y Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A.

Esta carta se presenta en respuesta a una solicitud para que Fitch (ver definición abajo) verifique las calificaciones de Union Nacional de Empresas, S.A. y Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A.. Al día de hoy, Fitch verifica que la calificación nacional de largo plazo para Union Nacional de Empresas, S.A. es 'A-(pan)'. La Perspectiva de la calificación de largo plazo es Estable. Fitch verifica que las calificaciones de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (Sucasa) son calificación nacional de largo plazo de 'A-(pan)' con Perspectiva Estable, calificación de 'A(pan)' a los Programas de Bonos Corporativos, y calificación de corto plazo de 'F1(pan)' a los Programas Rotativos de Valores Comerciales Negociables (VCN). Estas calificaciones están enumeradas y actualizadas en el sitio de internet público de Fitch bajo <https://www.fitchratings.com/>.

En la emisión y el mantenimiento de sus calificaciones, Fitch se basa en información concreta que recibe de emisores y garantes y de otras fuentes que Fitch considera confiables. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información concreta en la que se basa siguiendo su metodología de calificación y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes estén disponibles para un título determinado o en una jurisdicción determinada.

La forma de investigación concreta de Fitch y el alcance de la verificación de terceros obtenida variará dependiendo de la naturaleza del título calificado y su emisor, los requisitos y prácticas de la jurisdicción en que se ofrece y se vende el título calificado y/o en que se ubica el emisor, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y a sus asesores, la disponibilidad de verificaciones de terceros preexistentes, tales como informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados (*agreed-upon procedures letters*), tasaciones, informes actuariales, informes de ingeniería, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceras partes, la disponibilidad de fuentes de verificación de

Página 1 of 4

Fitch Centroamérica, S.A.

T 503 2516 6600 F 503 2516 6650

Edificio Plaza Cristal 2da. Planta Local 2-4, 79Av. Sur y Calle Cuscatlán San Salvador, El Salvador

Fitch Ratings

terceros independientes y competentes con respecto al título en particular o en la jurisdicción particular del emisor, así como muchos otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva ni cualquier verificación por parte de terceros puede garantizar que toda la información en la que Fitch se basa con respecto a una calificación será precisa y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado al ofrecer documentos y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe basarse en el trabajo de expertos, incluyendo auditores independientes con respecto a estados financieros y abogados con respecto a asuntos legales y fiscales. Además, las calificaciones son inherentemente prospectivas e incorporan/incluyen suposiciones y predicciones sobre eventos futuros que por su naturaleza no pueden ser verificadas como hechos. Como resultado, a pesar de cualquier verificación de hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no estaban previstas en el momento en que una calificación fue emitida o ratificada.

Fitch busca mejorar continuamente sus criterios y metodologías de calificación y actualiza periódicamente las descripciones en su sitio de internet de sus criterios y metodologías para títulos de un tipo determinado. Los criterios y metodologías utilizados para determinar una acción de calificación son los vigentes en el momento en que la acción de calificación es llevada a cabo; para las calificaciones públicas, es la fecha del comentario de acción de calificación relacionado. Cada comentario de acción de calificación proporciona información sobre los criterios y la metodología utilizados para llegar a la calificación indicada, que puede diferir de los criterios y metodología generales para el tipo de título aplicable que son publicados en el sitio de internet en un momento determinado. Por esta razón, usted siempre debe consultar el comentario de acción de calificación aplicable para obtener la información más precisa sobre la base de cualquier calificación pública en particular.

Las calificaciones se basan en criterios y metodologías establecidos que son continuamente evaluados y actualizados por Fitch. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch, por lo que ningún individuo o grupo de individuos es responsable único de una calificación. Todos los informes de Fitch tienen autoría compartida. Los individuos que son identificados en los informes de Fitch estuvieron involucrados en el mismo, pero no son responsables individualmente por las opiniones emitidas en el mismo. Los individuos son únicamente mencionados para fines de contacto.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia directa o indirecta, para usted o cualquier otra persona, para comprar, vender, hacer o mantener una inversión, préstamo, título o llevar a cabo cualquier estrategia de inversión con respecto a cualquier inversión, préstamo, título o cualquier emisor. Las calificaciones no comentan sobre la idoneidad del precio de mercado, la conveniencia de una inversión, préstamo o título determinado para un inversionista

Página 2 of 4

Fitch Centroamérica, S.A.

T 503 2516 6600 F 503 2516 6650

Edificio Plaza Cristal 2da. Planta Local 2-4, 79Av. Sur y Calle Cuscatlán San Salvador, El Salvador

Fitch Ratings

en particular (incluyendo, sin limitación alguna, cualquier tratamiento contable y/o regulatorio), la naturaleza tributaria de exención de impuestos o la condición de ser sujeto de impuestos de los pagos efectuados en relación con cualquier inversión, préstamo o título. Fitch no es su asesor ni le está proporcionando a usted, ni a ninguna otra parte, asesoría financiera ni cualquier otro tipo de servicio legal, de auditoría, contable, de valoración de valuación o actuarial. Las calificaciones no deberán considerarse como un reemplazo de dicha asesoría o servicios.

Esta verificación de la(s) calificación(es) descrita arriba por Fitch no constituye su autorización para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de valores de Estados Unidos u Reino Unido, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones ni de sus verificaciones de calificaciones en ningún documento de oferta en ninguna instancia en donde las leyes de valores de Estados Unidos o Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Fitch no otorga su consentimiento para la inclusión de cualquier carta escrita comunicando la acción de calificación en cualquier documento de oferta. Usted entiende que Fitch no ha consentido, ni consentirá, ser nombrado como un "experto" en relación con cualquier declaración de inscripción u otros registros bajo la ley de valores de los Estados Unidos, el Reino Unido o cualquier otra ley de valores relevante, incluyendo pero no limitado a la Sección 7 de la Ley de Valores de 1993 de los Estados Unidos (U.S. Securities Act of 1993). Fitch no es un "estructurador" o "vendedor" de acuerdo a la definición de dichos términos bajo la ley de valores aplicable u otra normativa, reglamento o recomendación regulatoria, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1993, ni ha realizado las funciones o tareas asociadas a un "estructurador" o "vendedor" en virtud de este compromiso.

Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre nosotros y cualquier usuario de las calificaciones.

Fitch monitorea las calificaciones de valores de forma periódica. Fitch espera que el emisor y otras partes le proporcionen puntualmente toda la información que puede ser material para las calificación(es) de manera que las mismas sigan siendo apropiadas. Las calificaciones pueden ser aumentadas, disminuidas, retiradas o colocadas en observación de calificación debido a cambios, adiciones, exactitud o insuficiencia de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

En esta carta, "**Fitch**" significa Fitch Centroamérica, S.A., y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

Las calificaciones públicas serán válidas y efectivas solo con la publicación de las calificaciones en el sitio web de Fitch.

FitchRatings

Si podemos brindarle cualquier ayuda adicional, por favor comuníquese Oscar Alvarez, Analista Senior al +52 81 4161 7090.

Atentamente,

Fitch Centroamérica, S.A.

RATING ACTION COMMENTARY**Fitch Afirma las Calificaciones de Unesa y Sucasa en 'A-(pan)';
Perspectiva Estable**

Central America Panama Fri 15 Nov, 2024 - 5:02 PM ET

Fitch Ratings - Monterrey - 15 Nov 2024: Fitch Ratings ratificó las calificaciones nacionales de largo plazo de Unión Nacional de Empresas S.A. (Unesa) y su subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe S.A. (Sucasa) en 'A-(pan)', así como la calificación nacional de corto plazo de Sucasa en 'F1(pan)'. Al mismo tiempo, afirmó las calificaciones de los Programas de Bonos Corporativos en 'A(pan)', y la calificación de corto plazo de 'F1(pan)' a los Programas Rotativos de Valores Comerciales Negociables (VCN). La Perspectiva de las calificaciones de largo plazo es Estable.

Las calificaciones reflejan la posición sólida de mercado en el sector de construcción y venta de viviendas, un segmento conocido por su alta ciclicidad. Esta característica se ve parcialmente mitigada por la diversificación de ingresos, ya que Unesa opera en otros sectores que contribuyen aproximadamente con 30% del EBITDA del grupo. Además, las calificaciones incorporan la expectativa de Fitch de que la compañía mantendrá un apalancamiento en un rango de entre 4 veces (x) y 6x, junto con un nivel de liquidez sólido. Finalmente, se espera que la compañía mantenga márgenes EBITDA superiores a 14% y que el flujo de fondos libre (FFL) sea neutral o negativo durante el horizonte de calificación.

Las calificaciones de Sucasa incorporan el vínculo fuerte existente con su sociedad controladora, Unesa. Por su parte, las calificaciones de los Programas de Bonos Corporativos consideran las hipotecas cedidas a fideicomisos que garantizan los títulos, cuyo valor debe ser equivalente a por lo menos 125% del saldo de capital de los bonos emitidos y en circulación.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Posición de Mercado Fuerte y Diversificación: A través de sus subsidiarias, Unesa ha mantenido una posición de mercado fuerte durante los últimos cinco años. Su

diversificación de ingresos por unidad de negocio y segmento de venta le permite mitigar ciclos adversos en la industria de vivienda, que representa 75% de sus ingresos. Unesa opera en los sectores de restaurantes, hoteles, bienes raíces (comercial e industrial) y financiero, los cuales contribuyen con aproximadamente 25% de los ingresos. Además, la empresa diversifica sus ventas de viviendas en dos segmentos principales (bajo y medio), con rangos de precio que van de USD50,000 a USD180,000, lo que facilita su adaptación a los cambios en la industria.

Expectativa de Apalancamiento Estable: A los últimos 12 meses (UDM) al 30 de junio de 2024 el apalancamiento del grupo, medido como deuda a EBITDA, fue de 3.5x (2023: 7.7x), un nivel sólido para su calificación. La mejora en el apalancamiento se debe principalmente a mayores márgenes operativos durante la segunda mitad de 2023, como resultado de una mejora en el manejo de costos. Fitch estima que el apalancamiento de la compañía se mantendrá en un rango acorde con la calificación entre 4x y 6x, derivado principalmente de una estabilización de márgenes operativos hacia adelante.

Flujo de Fondos Libre de Neutral a Negativo: Fitch espera que el grupo mantenga una generación neutral a negativa de FFL para los próximos años, derivada de requerimientos de inversión en capital de trabajo, inversiones de capital (capex) y pagos de dividendos. Durante este período se incorpora una estabilidad en el margen EBITDA, que en promedio será superior a 14% y se espera que el grupo mantenga niveles robustos de efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos a plazo).

Garantía de los Bonos: Fitch considera que la existencia de fideicomisos de garantía para los bonos colocados proporciona a los tenedores de los títulos una protección mayor respecto a otros acreedores sin garantías en sus obligaciones con Sucasa. Los bonos están respaldados por la cesión de hipotecas en primer grado sobre inmuebles de Unesa, lo que brinda tanto una separación de las garantías como una agilidad mayor en el proceso de ejecución. El valor de los inmuebles hipotecados debe cubrir como mínimo 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación. Al 30 de junio de 2024, la cobertura representó 161% con respecto al saldo de capital, y los activos libres de gravamen representaron cerca de 79% de los activos totales.

Vínculo entre Matriz y Subsidiaria: Fitch considera que existe un vínculo entre Unesa y su subsidiaria Sucasa, y que Unesa posee un perfil crediticio más fuerte. Con base en la evaluación de los factores de vinculación de Fitch, se determinó que existen incentivos legales altos entre ambas compañías, dado que la matriz garantiza los bonos emitidos por la subsidiaria. Además, los incentivos estratégicos y operacionales son altos dado que la subsidiaria aporta cerca de 75% de los ingresos y 70% del EBITDA del grupo, y la estructura

del grupo está completamente integrada. De esta forma, los factores de vinculación permiten igualar el perfil crediticio de Sucasa con el de su matriz, Unesa.

DERIVACIÓN DE CALIFICACIÓN

Las calificaciones reflejan la posición de mercado buena y la diversificación de ingresos del grupo. Esto atenúa la exposición a un sector altamente cíclico (vivienda), así como niveles apalancamiento elevados y una generación neutral a negativa de FFL.

En comparación con pares dentro de la categoría de calificación A(pan), como Latsons Realty Investment Company, S.A. (Latsons Realty) [A-(pan) Perspectiva Estable] y Supermercados Xtra S.A. (Supermercados Xtra) [A+(pan) Perspectiva Estable], Unesa mantiene una escala de ingresos mayor que Latsons, pero menor que Xtra. Adicionalmente, el apalancamiento bruto de 4.8x al cierre de 2023 compara de manera similar con Latsons, mientras que Xtra es más fuerte. Finalmente, la mayor parte de los ingresos de Unesa provienen de una industria considerada más cíclica que la de sus pares de calificación, que se desempeñan en bienes raíces industriales o comercio minorista de bienes esenciales, que son por naturaleza más defensivas.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos claves empleados por Fitch para el caso de calificación de Unesa y Sucasa son:

--los ingresos se mantienen en niveles alrededor de los USD130 millones, donde el sector vivienda representa en promedio 74% de los ingresos;

--el margen EBITDA será superior a 14% en el horizonte de proyección;

--el apalancamiento bruto se mantiene en un rango entre 4x y 4.5x;

--el capex de 2024 a 2026 es cercano a USD20 millones;

--se pagan dividendos y representan 40% de la utilidad del año anterior.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Negativa/Baja

--un indicador de apalancamiento bruto consolidado, medido como deuda a EBITDA, superior a 6x de forma consistente;

- un indicador de apalancamiento bruto consolidado ajustado, medido como deuda a EBITDA ajustado (excluye gasto por intereses de los costos), superior a 5.5x de manera consistente;
- un indicador de apalancamiento neto consolidado, medido como deuda neta de efectivo y equivalentes a EBITDA, superior a 5x de forma sostenida;
- pérdida de competitividad de la empresa que se refleje en un deterioro de márgenes operativos por debajo del punto de equilibrio;
- FFL negativo sostenido que debilite el perfil financiero y de liquidez.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza

- un indicador de apalancamiento bruto consolidado, medido como deuda a EBITDA, inferior a 4x de forma consistente;
- un indicador de apalancamiento bruto consolidado ajustado, medido como deuda a EBITDA ajustado (excluye gasto por intereses de los costos), inferior a 3.5x de manera consistente;
- un indicador de apalancamiento neto consolidado, medido como deuda neta de efectivo y equivalentes a EBITDA, inferior a 3x de forma sostenida;
- una generación positiva de FFL a lo largo del ciclo;
- márgenes operativos superiores a 15% de manera sostenida.

LIQUIDEZ

Liquidez Sólida: Fitch considera que la liquidez de la compañía es buena dada la posición de efectivo y depósitos a plazo con respecto a la deuda de corto plazo. Al 30 de junio de 2024, la compañía mantuvo efectivo y equivalentes por USD11 millones y depósitos a plazo (con vencimiento igual o menor a un año) por USD36.1 millones. A la misma fecha la deuda de la compañía fue de USD83.9 millones, de los cuales USD22.6 millones eran de corto plazo, conformados principalmente por valores comerciales negociables (VCN) por USD14 millones, que forman parte de programas revolventes con un valor autorizado conjunto de USD35 millones.

La liquidez de la compañía está respaldada adicionalmente con los programas revolventes de bonos vigentes, con un monto autorizado total de USD87 millones y una disponibilidad cercana a USD24 millones, además de inversiones en bonos y acciones por USD91.6 millones, que pueden servir como colateral en caso de ser requerido.

PERFIL DEL EMISOR

Unesa es una sociedad tenedora (*holding*) de un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. La actividad con mayores ingresos históricos que realiza el grupo es la de desarrollo, construcción y promoción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por Sucasa. También tiene operaciones en los sectores de restaurantes, hoteles, bienes raíces (comercial e industrial) y financiero.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 22, 2023);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020);

--Metodología de Vínculo de Calificación entre Matriz y Subsidiaria (Julio 13, 2023).

INFORMACIÓN REGULATORIA – PANAMÁ

NOMBRE DEL EMISOR O ENTIDAD: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

LINK DEL SIGNIFICADO DE LA CALIFICACIÓN: Las definiciones de calificación de Panamá las pueden encontrar en el sitio <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america> bajo el apartado de "Definiciones de Calificación de Panamá".

FECHA CIERTA (FECHA DE CORTE) DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA UTILIZADA

--NO AUDITADA: 30/junio/2024;

--AUDITADA: 31/diciembre/2023.

FECHA DEL ACUERDO DEL COMITÉ DE CALIFICACIÓN: 14/noviembre/2024

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA

CLASE DE TÍTULOS:

--Bonos Corporativos Rotativos (Bonos)

--Valores Comerciales Negociables Rotativos (VCN)

SERIES:

--Bonos: podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.

--VCN: podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.

MONEDA: USD

MONTO:

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2012: hasta USD45 millones;

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2010: hasta USD20 millones;

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2006: hasta USD12 millones;

--Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2008: hasta USD25 millones;

--Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2005: USD10 millones.

FECHA DE VENCIMIENTO:

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2012: hasta 12 años;

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2010: hasta 10 años;

--Programa de Bonos Corporativos Rotativos 2006: hasta 10 años;

--Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2008: hasta 1 año;

--Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables 2005: hasta 1 año

TASA DE INTERÉS:

--Bonos: será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable.

--VCN: será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable.

PAGO DE INTERESES:

--Bonos: trimestralmente

--VCN: trimestralmente

PAGO DE CAPITAL:

--Bonos: el emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 24 meses (Programa 2006) o 36 meses (Programas 2010 y 2012) para los programas contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales.

--VCN: al vencimiento.

REDENCIÓN ANTICIPADA: Permitida

GARANTÍAS:

--Bonos: crédito general del emisor, garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unesa y sus subsidiarias. El emisor podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un fideicomiso de garantía. Los bienes del fideicomiso podrán consistir en i) bienes muebles como efectivo y/o valores registrados, 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, o iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles.

USO DE LOS FONDOS: adquisiciones, inversiones de capital y financiamiento de capital de trabajo.

Una calificación de riesgo no garantiza el repago de la emisión.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ↕	RATING ↕	PRIOR ↕
Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A.	ENac LP A-(pan) Rating Outlook Stable Afirmada	A-(pan) Rating Outlook Stable
	ENac CP F1(pan) Afirmada	F1(pan)
senior secured	ENac LP A(pan) Afirmada	A(pan)
senior unsecured	ENac CP F1(pan) Afirmada	F1(pan)
Union Nacional de Empresas, S.A.	ENac LP A-(pan) Rating Outlook Stable Afirmada	A-(pan) Rating Outlook Stable

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FITCH RATINGS ANALYSTS

Oscar Alvarez

Senior Analyst

Analista Líder

+52 81 4161 7090

oscar.alvarez@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prof. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial,
Monterrey 64920

Priscilla Cano, CFA

Associate Director

Analista Secundario

+52 81 4161 7064

priscilla.cano@fitchratings.com

Alberto Moreno Arnaiz

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7033

alberto.moreno@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Elizabeth Fogerty

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/centralamerica.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (pub. 22 Dec 2020)

Metodología de Vínculo de Calificación entre Matriz y Subsidiaria (pub. 13 Jul 2023)

Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (pub. 22 Dec 2023)

APPLICABLE MODELS

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

Corporate Monitoring & Forecasting Model (COMFORT Model), v8.1.0 (1)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

Sociedad Urbanizadora Del Caribe, S.A.	-
Union Nacional de Empresas, S.A.	-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con

base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de

mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

Derechos de autor © 2024 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Las calificaciones crediticias internacionales producidas fuera de la Unión Europea (EU; European Union) o del Reino Unido (UK; United Kingdom), según aplique, son endosadas para su uso por los emisores regulados dentro de EU o UK respectivamente. Para fines

regulatorios, en cumplimiento con los términos de la regulación para agencias de calificación crediticia (CRA; Credit Rating Agencies) de EU o la Regulación de 2019 de las Agencias de Calificación Crediticia de UK (enmienda, etc.) (salió de EU), según sea el caso. El enfoque de Fitch sobre el endoso en EU y UK se encuentra en el apartado EU Regulatory Disclosures dentro del sitio web de Fitch. El estado respecto a la política de endoso regulatorio de todas las calificaciones internacionales se proporciona dentro de la página de resumen de la entidad para cada entidad calificada y en las páginas de detalle de la transacción para todas las transacciones de finanzas estructuradas en el sitio web de Fitch. Esta información se actualiza diariamente.