

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de marzo de 2026

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)

VALORES REGISTRADOS: CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN por el monto de B/.10,000,000; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN por el monto de B/.17,000,000; CNV 40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN por el monto de B/.5,000,000; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto de B/.12,000,000; CNV 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN por el monto de B/.25,000,000; CNV 495-10 de 26 de noviembre de 2010 de Bonos Rotativos Corporativos por el monto de B/.20,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/.45,000,000; SMV-214-25 de 18 de junio de 2025 de Bonos Corporativos por el monto de B/.60,000,000 (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

NÚMERO DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono: 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, La Cresta, Bella Vista, en la ciudad de Panamá, R de P.

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

WEB SITE: www.unesa.com

I PARTE

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias (Grupo SUCASA) es un grupo empresarial dedicado a la promoción inmobiliaria, que históricamente ha sido la principal fuente de ingresos, y a la hotelería. A través de la marca SUCASA, la empresa desarrolla, construye y promueve proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos. La hotelería es la segunda actividad a nivel de ingresos, correspondiente a la operación de un hotel de la cadena Radisson, bajo el nombre de "Radisson Hotel Panamá Canal", ubicado en el sector de Amador, y un hotel de la cadena Best Western ubicado en el área de El Dorado.

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de marzo de 2026, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 1.90 (Activos Corrientes/ Pasivos Corrientes), inferior al 2.00 que teníamos al 31 de diciembre de 2025. El índice de liquidez se

mantuvo estable y positivo, reflejando la amplia capacidad de la empresa para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

Nuestros Activos Corrientes se afectan principalmente por el Efectivo y equivalentes, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo sumó B/.5,777,496, reflejando una disminución de B/-.2,602,421 (-31.06%) al compararlo con los B/.8,379,917 que se tenía al trimestre anterior.

Los valores de las construcciones en proceso y viviendas terminadas sumaron al 31 de marzo de 2026 registraron B/.85,490,468, comparado con los del 31 de diciembre de 2025 que sumaban B/.82,645,694, lo cual representó un aumento de B/.2,844,774 (3.44%). Este aumento corresponde al ritmo de entregas durante este trimestre.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de marzo de 2026 sumaban B/.1,222,135 y correspondían, en su gran mayoría, a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Al 31 de diciembre de 2025 el monto por cobrar sumaba B/.1,972,996, por lo que se refleja una disminución de B/-.750,861 (-38.06%). Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total de los Pasivos Corrientes al 31 de marzo de 2026 era de B/.55,654,758 lo cual representó un aumento de B/.1,921,789(3.58%) comparado al del 31 de diciembre de 2025, se explica principalmente por la emisión de deuda a corto plazo para el flujo de construcción.

Al 31 de marzo de 2026 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.28,422,727, representando un aumento de B/.2,663,322 (10.34%) comparado al 31 de diciembre de 2025. Esta variación obedece principalmente a la emisión de obligaciones financieras durante el período, así como a la reorganización del perfil de vencimientos de la deuda. En el contexto del sector inmobiliario, donde los ciclos de efectivo dependen del avance de entregas y desembolsos hipotecarios, la reducción del pasivo corriente contribuye a aliviar presiones de corto plazo sobre el flujo de caja y a mantener una estructura de vencimiento acorde con el ritmo operativo de la compañía.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de marzo de 2026 ascendió a la suma de B/.4,703,468, reflejando una disminución de B/-.267,827 (-5.39%) comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2025 que era de B/.4,971,295. No obstante, 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.

Cabe destacar que el grupo mantiene acceso a líneas de financiamiento y alternativas de liquidez que fortalecen su flexibilidad financiera ante variaciones en el entorno económico o necesidades operativas futuras. En términos generales, los niveles actuales de liquidez continúan mostrando una posición financiera estable y consistente con la estrategia prudente de administración de recursos y obligaciones del Grupo.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de marzo de 2026 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.153,776,892, reflejando una leve disminución de B/-.1,389,118 (-0.90%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre de 2025. Esta disminución corresponde a la pérdida neta del trimestre.

Al 31 de marzo de 2026, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.134,318,948, representado un aumento de B/.2,521,702 (1.91%), comparado con B/.131,797,246 que teníamos al 31 de diciembre de 2025. Esta variación obedece principalmente a las adiciones de terrenos, la capitalización de intereses y otros costos financieros asociados a proyectos inmobiliarios, así como ajustes en inventarios de terrenos. Estos efectos fueron parcialmente compensados por la depreciación registrada durante el período. El crecimiento de este fortalece la base de activos inmobiliarios del Grupo y respalda el desarrollo de proyectos estratégicos de mediano y largo plazo.

La razón deuda/patrimonio fue de 0.82, un leve aumento en comparación con la que reflejamos al trimestre anterior, que era 0.82. Estos índices se mantienen positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de SUCASA.

En términos generales, el grupo continúa mostrando una posición patrimonial y financiera sólida, respaldada por adecuados niveles de liquidez y una estructura de endeudamiento conservadora. Asimismo, la estabilidad de las utilidades retenidas y el fortalecimiento de los activos inmobiliarios reflejan la capacidad de la compañía para sostener sus operaciones, preservar valor para los accionistas y continuar desarrollando sus proyectos estratégicos en un entorno de mercado desafiante, pero con perspectivas de recuperación gradual.

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS

Al cierre del primer trimestre de 2026 los resultados de nuestras unidades de negocio continúan mostrando resiliencia frente a un entorno económico retador, caracterizado por condiciones que han afectado la capacidad de generación de ingresos del Grupo. Entre los principales desafíos se encuentran los elevados niveles de desempleo e informalidad, así como el impacto de las altas tasas de interés hipotecario, elementos que, junto con la adecuación de las condiciones del mercado tras los ajustes a la Ley Preferencial, han moderado temporalmente la capacidad de consumo de nuestros clientes.

Los ingresos totales para el primer trimestre de 2026 sumaron B/.9,478,855 lo cual representó una disminución de B/-.11,783,026 (-55.42%) al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/.21,261,881, y una disminución de -40.54% al compararlos con el primer trimestre de 2025, en línea con los efectos estacionales del negocio y el comportamiento de mercado.

A pesar de los retos observados durante el trimestre, las operaciones consolidadas registraron un resultado neto de B/-.1,389,116, al cierre del período, en comparación con la utilidad de B/.1,560,830 reportada en el trimestre anterior. Esta variación responde principalmente a factores coyunturales y al entorno operativo del período, reflejando el impacto de las condiciones económicas y operativas enfrentadas durante el trimestre actual. No obstante, la empresa continúa manteniendo una sólida posición financiera y patrimonial, respaldada por utilidades acumuladas por B/.157,511,220, lo que fortalece su capacidad

para afrontar escenarios adversos, mantener estabilidad operativa y continuar impulsando sus planes de inversión y crecimiento de largo plazo.

Las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen neto negativo de -14.65% durante el primer trimestre de 2026. Si bien el resultado del período se ubicó por debajo del observado en el trimestre anterior, el desempeño continúa influenciado por condiciones particulares en distintas unidades de negocio durante el inicio del año.

Durante el primer trimestre de 2026, el Grupo continuó operando en un entorno económico y sectorial retador, marcado por tasas de interés hipotecarias elevadas, menor capacidad de consumo y el proceso de transición asociado a la nueva Ley de Interés Preferencial. Estas condiciones impactaron temporalmente el ritmo de colocación y formalización de operaciones inmobiliarias, afectando los ingresos y márgenes consolidados del período. No obstante, el Grupo mantuvo resultados positivos y una posición financiera sólida, apoyada en la diversificación de sus unidades de negocio, la estabilidad de sus operaciones recurrentes y una estructura patrimonial robusta, lo que le permite mantener capacidad de adaptación y sostener sus planes estratégicos de largo plazo mientras el mercado continúa estabilizándose gradualmente.

VIVIENDAS

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre de 2026 ascendieron a B/.7,476,813, reflejando una disminución de B/.-12,303,955 (-62.20%) al compararlas con las del trimestre anterior, y una disminución del -48.89% al compararlas con las ventas del primer trimestre de 2025 (B/.14,628,773).

No obstante, factores como la incertidumbre en torno a la nueva Ley de Interés Preferencial, la falta de pago estatal de los subsidios comprometidos y el endurecimiento de las condiciones crediticias han llevado a un freno en la demanda de compra por parte de los consumidores y a una reducción en la colocación de inventario por parte de los promotores. Durante el primer trimestre de 2026, la inscripción de primera venta residenciales en Panamá mostró una caída de 25.7% en comparación con el primer trimestre de 2025, según un informe de la firma INDESA con base en datos del Registro Público. Esta caída se vio particularmente pronunciada en el segmento de interés preferencial que evidenció una caída del 50.1%.

La venta de viviendas representó 78.88% del total de los ingresos del Grupo SUCASA. Al cierre de este trimestre la actividad de venta de viviendas reflejó una pérdida neta de B/.-1,059,005 reflejando una disminución de B/.-3,107,175 comparado con el trimestre anterior, y una disminución del -13235.76% al comparar con la ganancia del primer trimestre de 2025 (B/.8,062). La actividad tuvo un margen negativo de -14.16%, mientras que durante el trimestre anterior fue de 10.35%. No obstante, el segmento mantiene utilidades no distribuidas por B/.157,511,220, lo que evidencia la solidez acumulada de la operación en ejercicios anteriores y brinda un respaldo financiero importante para afrontar ciclos de menor rentabilidad. Esta capacidad de resiliencia permite a la unidad mantener su operatividad y continuar ajustando su estrategia en un entorno retador, en espera de una recuperación de la demanda en los próximos trimestres.

Del lado alentador, los márgenes brutos del segmento de vivienda se han estabilizado, pero no han recuperado los niveles previos a la pandemia. No obstante, la rentabilidad del trimestre se ha visto mermada por la entrada en vigor del Impuesto de Transferencia de Bien Inmueble (ITBI) que aplica un

2% sobre el precio de venta. A ello se le suma el gasto en los denominados cupos hipotecarios de parte de algunos bancos que han impactado el margen entre un 3% y 4%.

Persiste cautela dentro del sistema bancario respecto al segmento de interés preferencial, principalmente debido a preocupaciones relacionadas con los tiempos de reconocimiento y pago de los certificados fiscales por parte del Estado, así como al entorno de tasas de interés todavía elevadas en términos históricos. Esto ha provocado que algunas entidades mantengan criterios de aprobación más restrictivos y una participación más selectiva en determinados segmentos del mercado residencial.

La situación actual presenta factures particularmente retadores. El régimen fiscal que aplica a las promotoras implica que se debe pagar impuesto sobre la renta aun cuando haya pérdidas, por lo que la situación negativa del trimestre fue profundizada por esta razón. Se suma a ello que el gasto en mantenimiento y operación de plantas de tratamiento, algunas con más de 20 años sin poder traspasarse al Estado, representan un lastre mayor con la disminución en ingresos.

HOTELES

Durante el primer trimestre de 2026 se mantuvieron operando los Hoteles de Amador y El Dorado. El hotel Playa Tortuga no está operando en la actualidad y la propiedad se encuentra activamente en venta.

Nuestros hoteles cerraron el primer trimestre de 2026 con ingresos de B/.2,002,042 lo cual representó una disminución de B/-.2,827,875 (-58.55%) al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/.4,829,917, y un aumento del 52.44% al compararlos con los obtenidos en el primer trimestre de 2025 (B/.1,313,316). Los ingresos de los hoteles representaron el 21.12% del total de los ingresos del Grupo SUCASA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/-.330,111, representando una disminución de -82.46% sobre la del trimestre anterior y un aumento del 104.49% al compararla con la pérdida del primer trimestre de 2025. Durante los últimos trimestres, las actividades turísticas han dado algunas señales de recuperación, aunque aún continuaban afectadas por la desaceleración económica que vive el país y gran parte del mundo. Las perspectivas a mediano plazo siguen siendo alentadoras, con un repunte esperado en la demanda turística y la ocupación hotelera durante la temporada alta. El sector está optimizando costos y diversificando sus fuentes de ingresos, lo que, sumado al crecimiento del turismo en Panamá y la oportunidad para los inversionistas que buscan posicionarse en un sector potencial de recuperación y expansión a largo plazo.

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

Desde el 1 de septiembre de 2025, la subsidiaria Hoteles del Caribe, S.A. recibió la actividad hotelera correspondiente a la operación del Hotel Dorado – Best Western, como resultado de un proceso de escisión.



ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Perspectiva Macroeconómica 2026

Para 2026 se espera que la economía panameña mantenga una trayectoria de crecimiento moderado y relativamente estable, apoyada principalmente por la recuperación del turismo, la actividad logística, inversión privada y proyectos selectivos de infraestructura.

Las proyecciones macroeconómicas estiman un crecimiento del PIB real entre 3.8% y 4.3%, acompañado de inflación controlada entre 0.5% y 1.5%. Asimismo, se anticipa una reducción gradual de la tasa de desempleo hacia niveles cercanos entre 7.8% y 8.5%, condicionada a la capacidad de generación de empleo formal y al comportamiento de la inversión privada.

El crédito bancario continuaría expandiéndose de forma moderada, aunque bajo criterios prudenciales más conservadores y costos financieros todavía elevados. En paralelo, la estabilidad del sistema financiero y la continuidad de políticas de consolidación fiscal seguirán siendo factores relevantes para sostener la percepción de riesgo país y acceso a financiamiento.

Perspectiva del Sector Inmobiliario 2026

El sector inmobiliario presenta perspectivas de recuperación gradual para 2026, aunque con un comportamiento heterogéneo entre segmentos.

La vivienda media y media alta continúan mostrando mejores perspectivas de crecimiento, impulsadas por consumidores con mayor estabilidad laboral, acceso al crédito y demanda por proyectos urbanos verticales y desarrollos mixtos en zonas estratégicas. Asimismo, se espera mayor dinamismo en proyectos asociados a conectividad logística y áreas de expansión urbana.

Por otro lado, el segmento de vivienda de interés social continúa enfrentando retos importantes derivados de la sensibilidad a subsidios estatales, limitaciones de ingreso de los hogares y elevados costos de construcción frente a promedios históricos. La recuperación de este segmento dependerá en gran medida de la continuidad de incentivos gubernamentales y de la flexibilización gradual de condiciones hipotecarias.

A pesar de ello, la estabilidad macroeconómica y la inflación controlada continúan favoreciendo un entorno relativamente positivo para el mercado inmobiliario en comparación con otros países de la región.

Balance de Riesgos 2026

Las perspectivas económicas para 2026 continúan sujetas a riesgos externos e internos que podrían afectar el ritmo de crecimiento esperado. Entre los principales factores de riesgo destacan:

- Tasas de interés internacionales elevadas durante un período prolongado.
- Desaceleración del comercio y crecimiento global.
- Riesgos climáticos que afecten logística, Canal y sector agropecuario.
- Persistencia de altos niveles de informalidad laboral.
- Restricciones fiscales que limiten inversión pública.

No obstante, también existen factores que podrían favorecer un desempeño económico superior al esperado, entre ellos:

- Mayor recuperación del turismo y conectividad aérea.
- Incremento en inversión extranjera directa.
- Reactivación de proyectos de infraestructura.
- Recuperación gradual del crédito hipotecario.
- Mejoras operativas en el Canal de Panamá y sectores logísticos.

Panamá mantiene perspectivas económicas relativamente favorables para 2026 frente al contexto regional latinoamericano, sustentadas en su posición logística estratégica, estabilidad monetaria y capacidad de atracción de inversión privada.

Sin embargo, el crecimiento esperado continuará siendo moderado y dependerá significativamente de la evolución del entorno internacional, la disciplina fiscal, la estabilidad financiera y la capacidad de recuperación sostenida del empleo formal.

En el sector inmobiliario, el comportamiento seguirá siendo diferenciado entre segmentos, destacándose mejores perspectivas para vivienda media y proyectos urbanos verticales, mientras que la vivienda de interés social continuará requiriendo apoyo gubernamental y mejores condiciones de financiamiento para consolidar su recuperación.

HECHOS DE IMPORTANCIA

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

Dentro del proceso ordinario promovido por PRORED y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS en contra de SUCASA, el Juzgado Cuarto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá dictó Sentencia No. 34 de 29 de diciembre de 2023, condenando en abstracto a SUCASA. Ante esta condena, los demandantes pretenden demostrar una afectación de CINCO MILLONES DE BALBOAS.

SUCASA apeló la Sentencia No. 34 de 29 de diciembre de 2023, apelación que fue resuelta por el Primer Tribunal Superior de Justicia, mediante sentencia de 27 de junio de 2025, confirmando la condena en abstracto a favor de PRORED y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS. Por lo cual, SUCASA interpuso recurso de casación en debido término.

Mediante resolución de 26 de diciembre de 2025, proferido por la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, se declaró inadmisibile el recurso de casación presentado por SUCASA y se condenó al pago de CIEN BALBOAS en concepto de costas. Dicha resolución fue notificada por

Edicto No. 187 de 26 de enero de 2026. El expediente se le dio salida de la Sala Primera de lo Civil, el 06 de febrero 2026.

El 11 de marzo de 2026, mediante edicto No. 758, el Juzgado Liquidador Cuarto de lo Civil del Primer Distrito Judicial de Panamá notificó del 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. A la fecha del presente informe, no se han presentado ante el juzgado acciones por parte del demandante.

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

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

De igual forma, el 7 de enero de 2026, SUCASA anunció y sustentó recurso de apelación en contra del Auto No. 70/SEC.108110-2025 de 12 de enero de 2026, mediante el cual se decretó formal secuestro a favor de PRORED y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS. El cual se encuentra pendiente de que se conceda el recurso de apelación.

Se dicto Auto 760 de 6 de abril de 2026 que corrige la providencia de 09 de marzo de 2026 que concede el recurso de apelación interpuesto por SUCASA en efecto devolutivo dentro de la medida cautelar de secuestro promovido por PRORED Y HARMODIO BARRIOS DAVALOS en contra de SUCASA. Dicho edicto fue publicado el 9 de abril 2026.

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

El 7 de enero de 2026, SUCASA presentó el incidente de Levantamiento de Secuestro. El 9 de marzo de 2026 el mismo fue rechazado mediante Auto No. 515/3172-2026.

- Al 31 de marzo de 2026, Unión Nacional de Empresas, S.A. informó al mercado y a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá que Fitch Ratings confirmó las calificaciones de riesgo de la compañía y de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (Sucasa), manteniendo la calificación nacional de largo plazo en "A-(pan)" con perspectiva estable para ambas entidades. Asimismo, Fitch ratificó la calificación "A(pan)" para los Programas de Bonos Corporativos y la calificación de corto plazo "F1(pan)" para los Programas Rotativos de Valores Comerciales

Negociables (VCN), reflejando la estabilidad financiera del grupo, su adecuada capacidad de generación operativa y el fortalecimiento de su posición patrimonial en el mercado panameño.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL TRIMESTRE

- El 7 de mayo de 2026, Unión Nacional de Empresas, S.A. comunicó al mercado y a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá la aprobación, por parte de su Asamblea General de Accionistas celebrada el 6 de mayo de 2026, de un programa de escisión de activos con duración de tres años correspondiente a los períodos fiscales 2026, 2027 y 2028. Como parte de este programa, se acordó escindir activos vinculados a acciones de Empresa General de Inversiones, S.A. (EGIN), en favor de nuevas sociedades que serán constituidas para cada período fiscal, beneficiando proporcionalmente a los accionistas Clase A y Clase B de UNESA registrados al 21 de abril de 2026.

Asimismo, la Asamblea aprobó la ejecución de la “Escisión 2026”, que contempla la transferencia de 36,195 acciones de EGIN hacia una nueva sociedad beneficiaria de la escisión, conforme a lo establecido en el Código de Comercio de Panamá. Adicionalmente, se autorizó a representantes designados por la compañía para formalizar la constitución de la nueva sociedad y suscribir los acuerdos y documentos necesarios para completar el proceso corporativo, como parte de la estrategia de reorganización y optimización patrimonial del grupo empresarial.

II PARTE

INFORMES FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe el Estado Financiero Trimestral de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

III PARTE

INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Unión Nacional de Empresas, S. A. es el garante de las emisiones de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., su estado financiero fue entregado a la Superintendencia de Mercado de Valores y se encuentra en la página web de Grupo UNESA.

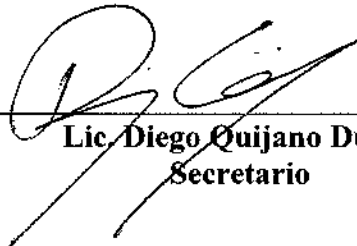
**IV PARTE
CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**

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

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
MMG TRUST, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	60,000,000

**V PARTE
DIVULGACIÓN**

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 5 de junio de 2026


Lic. Diego Quijano Durán
Secretario

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de marzo de 2026

(Estados Financieros no auditados)

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



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

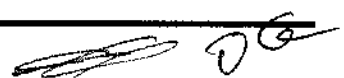
Índice del contenido

Informe del Contador Público Autorizado

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

Anexo

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



INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Hemos revisado los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de marzo de 2026, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, y notas, que comprenden políticas contables materiales y otra información explicativa.

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

Basados en nuestra revisión, los estados financieros interinos consolidados al 31 de marzo de 2026, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.



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

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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2026

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,6	5,817,496	8,379,917
Depósito a plazo fijo		60,000	0
Cuentas por cobrar:			
Clientes	4,27	1,222,135	1,972,996
Compañías afiliadas	4,5,27	13,911,860	16,565,647
Varias	4,27	7,711,182	7,671,327
		<u>22,845,177</u>	<u>26,209,970</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	4,27	(73,543)	(17,754)
Cuentas por cobrar, neto		<u>22,771,634</u>	<u>26,192,216</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	4,8	28,994,093	27,204,431
Costos de construcción en proceso	4,7	56,496,375	55,441,263
Terrenos	4,14,15	2,174,628	4,120,803
Materiales, equipos y respuestos	4	1,633,911	1,375,826
Total de inventarios		<u>89,299,007</u>	<u>88,142,323</u>
Gastos pagados por adelantado	4,9	1,610,431	1,459,653
Propiedades de inversión, neto	4,10,13,14	134,318,948	131,797,246
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	4,11,13,14	20,140,748	20,383,677
Activos por derecho de uso	4,12	1,494,385	1,521,664
Otros activos	4,13, 27	4,504,999	4,224,589
Total de activos		<u><u>280,017,648</u></u>	<u><u>282,101,285</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de situación financiera

Ai 31 de marzo de 2026

(Expresado en balboas)

<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	4,5,14,26	28,422,727	25,759,405
Terrenos por pagar		741,319	1,292,714
Cuentas por pagar:			
Proveedores	4,16,26	4,703,468	4,971,295
Compañías afiliadas	4,5	8,355,617	9,486,640
Dividendos por pagar	4,5	408,974	495,976
Otras	4,17,26	<u>2,019,557</u>	<u>1,818,799</u>
Total de cuentas por pagar		<u>15,487,616</u>	<u>16,772,710</u>
Gastos acumulados por pagar	4,26	1,918,319	1,811,955
Ingresos diferidos	4	88,336	95,111
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	4	400,578	276,322
Depósitos de clientes	4,8	2,320,869	2,138,298
Impuesto sobre la renta por pagar	20	0	0
Pasivo arrendamiento	4,18,26	2,165,955	2,313,575
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	4,15,26	74,393,339	76,178,521
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		<u>301,696</u>	<u>296,664</u>
Bonos por pagar, neto		<u>74,695,035</u>	<u>76,475,185</u>
Total del pasivo		<u>126,240,754</u>	<u>126,935,275</u>
Compromisos y contingencias	24		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas, emitidas y en circulación 840,100 en 2025 y 2024		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		157,511,222	158,900,338
Impuesto complementario		(1,091,759)	(1,091,759)
Escisión en la inversión		<u>(3,519,999)</u>	<u>(3,519,999)</u>
Total de patrimonio de los accionistas		<u>153,776,894</u>	<u>155,166,010</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>280,017,648</u>	<u>282,101,285</u>

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

Estado consolidado de resultados

Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2026

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Ventas de bienes y servicios	22,23	9,478,855	15,942,089
Costo de las ventas		<u>6,279,260</u>	<u>12,157,839</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>3,199,595</u>	<u>3,784,250</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	5	335,656	173,825
Ingresos por alquiler		110,707	96,015
Otros ingresos (egresos) operacionales		<u>68,870</u>	<u>114,260</u>
Total de otros ingresos		<u>515,233</u>	<u>384,100</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,19,20	<u>4,571,002</u>	<u>3,701,135</u>
Resultado de las actividades de operación		<u>(856,174)</u>	<u>467,215</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		38,163	97,053
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,13	(146,078)	(203,688)
Intereses pagados sobre bonos	14	(240,122)	(192,750)
Amortización de costos de emisión de bonos		<u>(26,679)</u>	<u>(29,455)</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(374,716)</u>	<u>(328,840)</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		(1,230,890)	138,375
Impuesto sobre la renta, estimado	21	<u>(158,226)</u>	<u>(291,743)</u>
Pérdida neta del periodo		<u>(1,389,116)</u>	<u>(153,368)</u>
Pérdida neta por acción		<u>(1.65)</u>	<u>(0.18)</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2026

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital pagado adicional</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Escisión en la inversión</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2025		840,100	71,718	(34,388)	162,169,115	(1,091,317)	(532,981)	161,422,247
Resultado integrales:								
Utilidad neta		0	0	0	(153,368)	0	0	(153,368)
Total de los resultados integrales		0	0	0	(153,368)	0	0	(153,368)
Distribuciones a los accionistas								
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0
Dividendos declarados	28	0	0	0	(2,700,000)	0	0	(2,700,000)
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	0	(2,700,000)	0	0	(2,700,000)
Saldo al 31 de marzo de 2025		840,100	71,718	(34,388)	159,315,747	(1,091,317)	(532,981)	158,568,879
Saldo al 1 de enero de 2026		840,100	71,718	(34,388)	158,900,338	(1,091,759)	(3,519,999)	155,166,010
Resultado integrales:								
Pérdida neta		0	0	0	(1,389,116)	0	0	(1,389,116)
Total de los resultados integrales		0	0	0	(1,389,116)	0	0	(1,389,116)
Distribuciones a los accionistas								
Escisión en las utilidades no distribuidas		0	0	0	0	0	0	0
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0
Dividendos declarados	28	0	0	0	0	0	0	0
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de marzo de 2026		840,100	71,718	(34,388)	157,511,222	(1,091,759)	(3,519,999)	153,776,894

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2026

(Expresado en Balboas)

		<u>2026</u>	<u>2025</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta		(1,389,116)	(153,368)
Ajustes por:			
Provisión para cuentas incobrables	26	55,789	0
Depreciación y amortización	10,11	568,963	459,144
Amortización de prima de emisión de bonos		(11,375)	(8,531)
Amortización de activo de derecho de uso	12	109,117	27,279
Costos financieros, neto		372,567	322,103
Gastos de interés por arrendamiento		3,174	814
Impuesto sobre la renta	21	158,226	291,743
Ganancia en venta de inversiones		0	(10,593)
Pérdida en venta de activo fijo, neto		0	(3,333)
		<u>(132,655)</u>	<u>925,259</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar y varias		711,006	2,783,548
Inventarios		(2,383,930)	4,460,015
Otros activos		(513,026)	(2,067,637)
Cuentas y gastos acumulados por pagar		36,121	(4,768,435)
Otros pasivos y depósitos recibidos de clientes		175,796	(289,994)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>(2,106,688)</u>	<u>1,042,756</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(158,226)	(382,708)
Intereses pagados		(273,074)	(515,463)
Flujos netos (usados en) provistos por actividades de operación		<u>(2,537,988)</u>	<u>144,585</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Intereses recibidos		38,163	97,053
Producto de la venta de inversión en bonos		0	16,669
Aumento en depósitos a plazo fijo		(60,000)	0
Adquisición de propiedad de inversión	10	(1,914,906)	(2,700,982)
Producto de venta de propiedades de inversión		14,822	0
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	11	(260,671)	(1,326,896)
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos		0	3,333
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada		2,653,787	1,568,360
Flujos netos (usados) provistos en actividades de inversión		<u>471,195</u>	<u>(2,342,463)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de pasivos por arrendamiento	18	(147,620)	(146,184)
Abonos a obligaciones bancarias	14	(2,336,679)	(3,536,678)
Producto de obligaciones bancarias	14	5,000,000	0
Producto de pasivos por arrendamientos	18	0	390,576
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	15	0	3,600,000
Cambio en cuenta por pagar a compañía afiliadas	5	(1,131,023)	1,082,530
Pagos de costos de emisión de bonos		(8,122)	0
Bonos redimidos y abonos	15	(1,785,182)	(1,721,874)
Dividendos pagados	28	(87,002)	(1,759,999)
Flujos netos usados en actividades de financiamiento		<u>(495,628)</u>	<u>(2,091,629)</u>
Disminución del de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(2,562,421)</u>	<u>(4,289,507)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		8,379,917	10,415,174
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6	<u>5,817,496</u>	<u>6,125,667</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2026

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y operaciones

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

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

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

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

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

(b) Base de presentación

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

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

(c) Bases de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico.

(d) Moneda funcional y de presentación

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

Notas a los estados financieros consolidados

(e) *Uso de estimaciones y supuestos*

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

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

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

A. Juicios

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

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

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

- Nota 7 – Costos de construcción en proceso.

(f) *Medición de los valores razonables*

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

(3) Políticas contables materiales

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(a) *Base de consolidación*

(i) *Subsidiarias*

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

(ii) *Transacciones eliminadas en la consolidación*

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

(b) *Instrumentos financieros*

i. *Reconocimiento y medición inicial*

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

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

ii. *Clasificación y medición posterior*

Activos financieros

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el Grupo puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de los otros resultados integrales. Esta elección se debe hacer sobre una base de instrumento por instrumento.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de intereses concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo se informa a la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos del principal y los intereses.

Para propósitos de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de solamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, cambios en el valor razonable y cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Notas a los estados financieros consolidados

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos transferidos que no sean en efectivo o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

iv. Compensación

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

(c) Capital en acciones

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

El Grupo clasifica las acciones comunes como patrimonio.

(d) Depósitos recibidos de clientes

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

(e) Inventarios

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

Inventario

Métodos

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

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

(f) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

(i) Reconocimiento y medición

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

Los programas tecnológicos comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(iii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

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

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

(g) *Propiedades de inversión*

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (h) *Deterioro de los activos*
(i) Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

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

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

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

Castigo

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

(ii) *Activos no financieros*

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de inventarios) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

- (i) *Bonos por pagar*
Los bonos emitidos están registrados a su valor amortizado, ajustado por los costos de emisión y primas recibidas, los cuales se amortizan durante la vida de los bonos. Cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en resultados durante el período del financiamiento, bajo el método de tasa de interés efectiva.
- (j) *Dividendos*
Los dividendos sobre acciones de capital de Sucasa son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.
- (k) *Provisiones*
Se reconoce una provisión si, como resultado de un evento pasado, el Grupo adquiere una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada confiablemente, y es probable que se requiera de una salida de beneficios económicos para liquidar la obligación.
- (l) *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*
Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos
Los ingresos de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con cada cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre la venta de bienes y prestación de servicios.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste, Panamá Norte y Panamá Este.	El Grupo reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda en el momento del traspaso del control de la vivienda, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes: * La firma del contrato de compra-venta. * Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda. * El pago del abono inicial. * Recepción de la unidad de vivienda por el cliente.
Servicios de hoteles	Lo constituye el negocio de hotelería que opera actualmente bajo la franquicia de Radisson y Best Western y un hotel sin franquicia.	Los ingresos por los servicios de hotelería son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados. Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.
Alquiler	Lo constituye el alquiler del Hotel Playa Tortuga en el área de Bocas del Toro.	El ingreso por alquiler del inmueble en arrendamiento es reconocido en los resultados de las operaciones sobre la base de la línea recta en el plazo del arrendamiento. Los alquileres por cobrar se presentan como parte de las cuentas por cobrar.

(m) Gastos por intereses de financiamiento

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

(n) Impuesto sobre la renta

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(o) Información por segmentos

Un segmento de operación es un componente del Grupo que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes del Grupo. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Ejecutivo Principal del Grupo para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible (véase nota 22).

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

(p) Fondo de cesantía y prima de antigüedad

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

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

(q) Arrendamientos

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

i. Como arrendatario

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

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

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

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

(r) Uniformidad en presentación

Algunas cifras fueron modificadas en la presentación del estado consolidado de situación financiera reportados al 31 de diciembre de 2025, 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.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(s) Normas de contabilidad emitidas aún no vigentes

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

NIIF 18 Presentación y Revelación en los Estados Financieros

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

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

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

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

Otras Normas de Contabilidad

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Presentación de activos y pasivos

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

	Marzo 31, <u>2026</u>	Diciembre 31, <u>2025</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,817,496	8,379,917
Depósitos a plazo fijo	60,000	0
Cuentas por cobrar a clientes	1,222,135	1,972,996
Cuentas por cobrar varias	7,711,182	7,671,327
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(73,543)	(17,754)
Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas	28,994,093	27,204,431
Costos de construcción en proceso	56,496,375	55,441,263
Terrenos	2,174,628	4,120,803
Materiales, equipo, repuestos y otros	<u>1,633,911</u>	<u>1,375,826</u>
	<u>89,299,007</u>	<u>88,142,323</u>
Gastos pagados por adelantado	1,610,431	1,459,653
Activos por derecho de uso	<u>109,117</u>	<u>109,117</u>
Total activos corrientes	<u>105,755,825</u>	<u>107,717,579</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	21,471,712	21,471,712
Bonos por pagar	9,485,512	9,076,540
Prima neta, de costos de emisión	<u>301,696</u>	<u>296,664</u>
Bonos por pagar, neto	<u>9,787,208</u>	<u>9,373,204</u>
Terrenos por pagar	741,319	1,292,714
Cuentas por pagar proveedores	4,703,468	4,971,295
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8,355,617	9,486,640
Dividendos por pagar	408,974	495,976
Otras cuentas por pagar	2,019,557	1,818,799
Gastos acumulados por pagar	1,918,319	1,811,955
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	400,578	276,322
Depósitos recibidos de clientes	2,320,869	2,138,298
Pasivos por arrendamientos	438,799	500,943
Otros pasivos	<u>88,336</u>	<u>95,111</u>
Total pasivos corrientes	<u>55,654,756</u>	<u>53,732,969</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	Marzo 31, <u>2026</u>	Diciembre 31, <u>2025</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13,911,860	16,565,647
Inversión en bonos	34,570	34,570
Propiedades de inversión, neto	134,318,948	131,797,246
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	20,140,748	20,383,677
Activos por derecho de uso	1,385,268	1,412,547
Depósitos en garantía	56,737	31,731
Otros activos	<u>4,413,692</u>	<u>4,158,288</u>
Total activos no corrientes	<u>174,261,823</u>	<u>174,383,706</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar	3,951,015	4,287,693
Bonos por pagar	64,907,827	67,101,981
Pasivos por arrendamiento	<u>1,727,156</u>	<u>1,812,632</u>
Total pasivos no corrientes	<u>70,585,998</u>	<u>73,202,306</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	Marzo 31, <u>2026</u>	Diciembre 31, <u>2025</u>
<u>Efectivo en banco:</u>		
Banco General, S. A.	<u>333,943</u>	<u>1,986,599</u>
<u>Cuentas por cobrar a partes relacionadas:</u>		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	6,877,133	11,672,841
Inversiones Sucasa, S. A.	2,409,913	2,175,906
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	1,365,087	0
Equipos Coamco, S. A.	1,105,412	967,995
Proyectos Inmobiliarios Corona, S. A.	1,006,421	432,428
Diseño e Innovación Constructiva, S.A.	456,089	857,955
Constructora San Lorenzo, S. A.	377,018	150,562
Great Circle Sail Chain Supplies, S. A.	181,469	181,469
Constructora Corona, S. A.	77,385	85,185
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	54,725	36,245
Delta Restaurant, S. A.	1,208	1,208
Constructora Concasa Caribe, S.A.	<u>0</u>	<u>3,853</u>
	<u>13,911,860</u>	<u>16,565,647</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A.	<u>2,500,000</u>	<u>2,500,000</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

	Marzo 31, 2026	Diciembre 31, 2025
<u>Cuentas por pagar a partes relacionadas:</u>		
Caribbean Franchise Development Corp.	5,462,303	5,893,896
Alquileres Sucasa, S. A.	1,685,725	1,705,760
Constructora Mediterráneo, S. A.	543,821	543,822
Maquinarias del Caribe, S. A.	453,397	453,397
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	199,992	199,992
Constructora Concasa Caribe, S. A.	10,379	0
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	0	689,773
	<u>8,355,617</u>	<u>9,486,640</u>
 Dividendos por pagar	 <u>408,974</u>	 <u>495,976</u>
	 Marzo 31, 2026	 Marzo 31, 2025
<u>Costos de construcción</u>		
Constructora San Lorenzo, S. A.	554,267	1,380,530
Constructora Corona, S. A.	275,635	280,683
Diseño e Innovación Constructiva, S. A.	272,141	324,069
Constructora Concasa Caribe, S. A.	195,727	250,889
	<u>1,297,770</u>	<u>2,236,171</u>
 Ingresos de partes relacionadas	 <u>335,656</u>	 <u>173,825</u>
Gastos por servicios entre partes relacionadas	<u>2,481</u>	<u>49,189</u>
 Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>43,750</u>	<u>369,371</u>

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Marzo 31, <u>2026</u>	Diciembre 31, <u>2025</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	1,827,496	4,154,917
Depósitos a plazo fijo (overnight)	<u>3,990,000</u>	<u>4,225,000</u>
	<u><u>5,817,496</u></u>	<u><u>8,379,917</u></u>

Al 31 de marzo de 2026, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/. 60,000 (diciembre 2025: No mantiene plazo fijo)

(7) Costos de construcciones en proceso

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

<u>Proyecto</u>	Marzo 31, <u>2026</u>	Diciembre 31, <u>2025</u>
Colinas de Mallorca	13,695,101	11,139,567
Puerto del Mar	7,639,781	7,589,440
Málaga	5,337,822	5,068,005
Granada	5,013,206	5,013,206
Desarrollo Santa Mónica	4,212,416	6,146,863
Maderos del Campo	3,866,429	4,952,252
Mar Pacífico	3,535,574	3,263,151
Ciudad del Lago	3,287,574	3,126,428
Cedros del Campo	1,364,170	0
Ciudad Bolívar	1,168,542	1,168,542
Córdoba	900,000	900,000
North View	842,506	596,804
Costa Pacífica	807,336	563,555
Ribadeo	788,067	788,067
Otros proyectos	667,184	1,674,656
Villa de Asturias	653,381	641,124
Castilla Real 3	616,371	616,371
Baula Residencias	593,762	497,672
Manhattan	446,715	0
Verdemar 2 – Norte	356,775	0
Puerta de Galicia	323,859	323,615
Sienna	233,293	0
Pradera Azul	146,511	146,511
Fresno	0	1,225,434
	<u><u>56,496,375</u></u>	<u><u>55,441,263</u></u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.1,056,887 para el período 2026 (2025: B/3,330,095). Para los inventarios al estar en construcción, el Grupo ya ha recibido depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año 2026.

(8) Unidades de viviendas terminadas

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

	Marzo 31, <u>2026</u>	Diciembre 31, <u>2025</u>
Fresno	6,333,412	5,696,877
Cedros del Campo	5,301,471	6,006,258
Málaga	4,465,294	3,788,171
La Foresta	3,767,165	1,754,049
Sabana Tower	3,557,933	3,557,933
Mar Pacífico	3,297,614	3,467,622
Riberas del Lago	2,117,391	2,486,231
Las Viñas de Galicia	93,356	93,356
Cibeles	60,457	294,135
Puertas de Vigo	0	59,799
	<u>28,994,093</u>	<u>27,204,431</u>

Al 31 de marzo de 2026, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.2,320,869 al 2026 (2025: B/.2,138,298). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(9) Gastos e impuestos pagados por adelantado

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

	Marzo 31, <u>2026</u>	Diciembre 31, <u>2025</u>
Seguros	10,280	9,367
Impuestos pagados por adelantado (a)	757,170	745,519
Otros	842,981	704,767
	<u>1,610,431</u>	<u>1,459,653</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(10) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	Inmuebles mobiliario			Marzo 31, 2026 Total	Inmuebles mobiliario			Diciembre 31, 2025 Total
	Terrenos	y equipo de hotel	Locales comerciales, apartamentos		Terrenos	y equipo de hotel	Locales com. vivienda y apartamentos	
Al inicio del año	126,887,513	10,919,872	326,509	138,133,894	124,059,049	10,919,872	163,170	135,142,091
Adiciones	1,328,381	35,130	0	1,363,511	7,196,420	0	163,339	7,359,759
Ventas y descartes	(14,822)	0	0	(14,822)	(185,168)	0	0	(185,168)
Reclasificaciones	<u>1,238,376</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,238,376</u>	<u>(4,182,788)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(4,182,788)</u>
Al 31 de marzo	<u>129,439,448</u>	<u>10,955,002</u>	<u>326,509</u>	<u>140,720,959</u>	<u>126,887,513</u>	<u>10,919,872</u>	<u>326,509</u>	<u>138,133,894</u>
Depreciación acumulada								
Al inicio del año	0	6,305,373	31,275	6,336,648	0	6,052,266	23,116	6,075,382
Gasto del año	0	61,282	4,081	65,363	0	253,107	8,159	261,266
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al 31 de marzo	<u>0</u>	<u>6,366,655</u>	<u>35,356</u>	<u>6,402,011</u>	<u>0</u>	<u>6,305,373</u>	<u>31,275</u>	<u>6,336,648</u>
Valor neto en libros	<u>129,439,448</u>	<u>4,588,347</u>	<u>291,153</u>	<u>134,318,948</u>	<u>126,887,513</u>	<u>4,614,499</u>	<u>295,234</u>	<u>131,797,246</u>

La reclasificación neta en propiedades de inversión en la categoría de terrenos al 31 de marzo de 2026 por B/.1,238,376 (2025: B/.4,182,788) se compone de:

- Producto del giro normal del negocio; construcción de viviendas, se reclasifica el monto de B/.1,238,376 (2025: B/.4,182,788) de propiedades de inversión, al rubro de terrenos en inventarios que serán desarrollados para la venta de viviendas.

Los montos de intereses capitalizados al 31 de marzo de 2026 fueron por B/.1,056,887 (diciembre 2025: B/.3,330,095).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

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

	<u>Terranos</u>	<u>Casas Modelos</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Mobiliario y equipo de hotel</u>	<u>Mobiliario y equipo de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
Costo							
Al 1 de enero de 2025	905,830	268,766	22,908,565	19,995,034	5,768,694	6,454,440	56,321,329
Adiciones	0	0	996,754	437,749	352,600	382,437	2,169,540
Escisión	1,505,468	0	6,421,751	0	2,370,974	159,369	10,457,562
Ventas y Descartes	0	0	(96,892)	(233,299)	0	(288,412)	(618,603)
Reclasificación	850,000	0	(39,089)	(0)	0	0	810,911
Al 31 de diciembre de 2025	<u>3,261,298</u>	<u>268,766</u>	<u>30,191,089</u>	<u>20,199,484</u>	<u>8,512,268</u>	<u>6,707,834</u>	<u>69,140,739</u>
Al 1 de enero de 2026	3,261,298	268,766	30,191,089	20,199,484	8,512,268	6,707,834	69,140,739
Adiciones	0	270	228,048	0	13,269	19,084	260,671
Ventas y Descartes	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación	0	0	0	(0)	0	0	0
Al 31 de marzo de 2026	<u>3,261,298</u>	<u>269,036</u>	<u>30,419,137</u>	<u>20,199,484</u>	<u>8,525,537</u>	<u>6,726,918</u>	<u>69,401,410</u>
Depreciación y amortización acumulada							
Al 1 de enero de 2025	0	8,742	12,439,867	19,043,834	4,928,024	5,299,645	41,720,112
Gasto del año	0	3,273	752,817	291,959	275,624	381,152	1,704,825
Escisión	0	0	3,945,237	0	1,877,531	93,018	5,915,786
Ventas y Descartes	0	0	(16,925)	(233,299)	0	(288,197)	(538,421)
Reclasificación	0	0	(45,204)	0	0	(38)	(45,240)
Al 31 de diciembre de 2025	<u>0</u>	<u>12,015</u>	<u>17,075,792</u>	<u>19,102,494</u>	<u>7,081,179</u>	<u>5,485,582</u>	<u>48,757,062</u>
Al 1 de enero de 2026	0	12,015	17,075,792	19,102,494	7,081,179	5,485,582	48,757,062
Gasto del año	0	0	239,445	76,539	91,120	96,496	503,600
Ventas y Descartes	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación	0	0	0	0	0	0	0
Al 31 de marzo de 2026	<u>0</u>	<u>12,015</u>	<u>17,315,237</u>	<u>19,179,033</u>	<u>7,172,299</u>	<u>5,582,078</u>	<u>49,260,662</u>
Valor neto en libros							
Al 31 de diciembre de 2025	<u>3,261,298</u>	<u>256,751</u>	<u>13,115,297</u>	<u>1,096,990</u>	<u>1,431,089</u>	<u>1,222,252</u>	<u>20,383,677</u>
Al 31 de marzo de 2026	<u>3,261,298</u>	<u>257,021</u>	<u>13,1103,900</u>	<u>1,020,451</u>	<u>1,353,238</u>	<u>1,144,840</u>	<u>20,140,748</u>

Al 31 de marzo de 2026, el gasto de depreciación fue por B/.503,600 (2025: B/.1,704,825), fue distribuido de la siguiente manera: B/.108,045 (2025: B/.407,731) a costos de construcción en proceso y B/.395,555 (2025: B/.1,297,094) a gastos de ventas, generales y administrativos. Con relación a garantías otorgadas, véanse la nota 14.

(12) Activos por derecho de uso

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

	<u>Marzo 31, 2026</u>	<u>Diciembre 31, 2025</u>
Costos		
Saldo al inicio y final del año	<u>2,284,210</u>	<u>2,284,210</u>
Depreciación acumulada		
Saldo al inicio del año	762,546	653,429
Gasto del año	<u>27,279</u>	<u>109,117</u>
Saldo al final del año	<u>789,826</u>	<u>762,546</u>
Saldo neto	<u>1,494,385</u>	<u>1,521,664</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(13) Otros Activos

Los otros activos se detallan a continuación:

	Marzo 31, 2026	Diciembre 31, 2025
Fondo de cesantía	1,656,719	1,635,822
Depósito en garantía	56,736	31,731
Inversiones en Bonos y Acciones	34,570	34,570
Otros	<u>2,756,974</u>	<u>2,522,466</u>
	<u><u>4,504,999</u></u>	<u><u>4,224,589</u></u>

(14) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	<u>Marzo 31, 2026</u>			<u>Diciembre 31, 2025</u>		
	<u>Vencimiento</u> <u>en un año</u>	<u>Vencimiento</u> <u>en más de</u> <u>un año</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento</u> <u>en un año</u>	<u>Vencimiento</u> <u>en más de</u> <u>un año</u>	<u>Total</u>
Préstamos comerciales						
Banco Nacional de Panamá	<u>1,346,712</u>	<u>3,951,015</u>	<u>5,297,727</u>	<u>1,346,712</u>	<u>4,287,693</u>	<u>5,634,405</u>
Total préstamos comerciales	<u>1,346,712</u>	<u>3,651,015</u>	<u>5,297,727</u>	<u>1,346,712</u>	<u>4,287,693</u>	<u>5,634,405</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	13,625,000	0	13,625,000	10,625,000	0	10,625,000
Metrobank	1,600,000	0	1,600,000	1,600,000	0	1,600,000
Banco Aliado	3,500,000	0	3,500,000	3,500,000	0	3,500,000
Banistmo	1,900,000	0	1,900,000	1,900,000	0	1,900,000
Banco General, S. A.	<u>2,500,000</u>	<u>0</u>	<u>2,500,000</u>	<u>2,500,000</u>	<u>0</u>	<u>2,500,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>23,125,000</u>	<u>0</u>	<u>23,125,000</u>	<u>20,125,000</u>	<u>0</u>	<u>20,125,000</u>
	<u><u>24,471,712</u></u>	<u><u>3,951,015</u></u>	<u><u>28,422,727</u></u>	<u><u>21,471,712</u></u>	<u><u>4,287,693</u></u>	<u><u>25,759,405</u></u>

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de crédito para capital de trabajo y con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Tiene vencimientos desde 2028 hasta 2033 (2025: Igual) con tasas de interés anual que fluctúan entre el 5% y 6%+FECI (2025: Igual).

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., con vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 4.9% hasta 7% (2025: 6% hasta 7%).

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(15) Bonos por pagar

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

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>Marzo 31, 2026</u>	<u>Diciembre 31, 2025</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	44,181,678	44,953,143
<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	19,042,866	19,641,078
<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>137,000,000</u>	<u>11,168,795</u> <u>74,393,339</u>	<u>11,584,300</u> <u>76,178,521</u>
Desglose: Vencimientos a un año			9,438,335	9,076,540
Vencimientos a más de un año			<u>64,955,004</u>	<u>67,101,981</u>
			<u>74,393,339</u>	<u>76,178,521</u>

Durante el período transcurrido del año 2026, no se ha realizado emisión de bonos (2025: B/.23,486,000) y la redención de bonos ha sido por el monto de B/.1,785,183 (2025: B/.7,176,922).

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

Emisión 2025

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

Emisión 2012

- (a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000).
- (b) El valor nominal de esta emisión representaba 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los 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

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

Notas a los estados financieros consolidados

denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se podrá pagar mensualmente, trimestralmente, semestralmente, al vencimiento o con cualquier otra frecuencia que determine el Emisor. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de intereses.

- (c) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (d) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no cubierto por los demás bienes dados en fideicomiso consistentes en dinero.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Emisión 2010

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

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

Emisión 2006

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

(16) Cuentas por pagar proveedores

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

	Marzo 31, <u>2026</u>	Diciembre 31, <u>2025</u>
De la operación de viviendas	4,292,689	4,623,097
De la operación de hotelería	<u>410,779</u>	<u>348,198</u>
	<u>4,703,468</u>	<u>4,971,295</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(17) Otras cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2026, las otras cuentas por pagar, se mantenía por la suma de B/.2,019,557 (2025: B/.1,818,799)

(18) Pasivos por arrendamientos

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

	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Marzo 31, 2026	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Dic. 31, 2025
Saldo al inicio del año	1,527,152	786,423	2,313,575	1,637,187	731,222	2,368,409
Pagos	(27,659)	(119,961)	(147,620)	(110,035)	(484,876)	(594,911)
Aumentos	0	0	0	0	540,077	540,077
Saldo al final del año	<u>1,499,493</u>	<u>666,462</u>	<u>2,165,955</u>	<u>1,527,152</u>	<u>786,423</u>	<u>2,313,575</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 6.5% y 8% (2025: 6% y 8%). Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (2025: 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:

	Marzo 31, 2026	Diciembre 31, 2025
Equipo pesado	1,190,563	1,385,695
Equipo rodante	<u>409,090</u>	<u>409,090</u>
	1,599,653	1,794,785
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(781,614)</u>	<u>(698,583)</u>
Saldo al final del periodo	<u>818,039</u>	<u>1,096,202</u>

(19) Gastos de personal

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

	2026	2025
Salarios	989,105	989,958
Décimo tercer mes	91,849	90,992
Vacaciones	103,399	101,514
Gastos de representación	92,981	101,841
Participación y otros incentivos	149,227	134,080
Seguro social	177,862	162,823
Prima de antigüedad	25,737	25,355
Seguro de vida y hospitalización	47,750	50,845
Aporte de fondo de cesantía	143,194	101,242
Otras	<u>92,828</u>	<u>55,288</u>
	<u>1,913,932</u>	<u>1,813,938</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2026, el gasto de personal por B/.1,913,932 (2025: B/.1,813,938) fue distribuido de la siguiente manera: B/.446,021 (2025: B/.422,750) al costo de ventas y B/.1,467,911 (2025: B/.1,391,188) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el período terminado el 31 de marzo de 2026, el Grupo mantenía 239 empleados permanentes (2025: 238 empleados).

Al 31 de marzo de 2026, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.810,013 (2025: B/.814,232), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de marzo de 2026, el fondo de cesantía por B/.1,656,719 (2025: B/.1,635,822) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso.

(20) Gastos de ventas, generales y administrativos

Los gastos de ventas, generales y administrativos incluidos en el estado consolidado de resultados al 31 de marzo se detallan de la siguiente manera:

	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Gastos de personal (nota 19)	1,467,911	1,391,188
Reparaciones y mantenimiento	510,993	417,867
Depreciación y amortización (notas 10- 11)	460,918	364,508
Servicios públicos	320,574	283,493
Impuestos	262,490	117,399
Gastos legales y notariales	206,379	207,154
Publicidad y promociones	185,076	285,269
Seguridad	150,971	98,648
Servicios profesionales	139,616	147,899
Gastos bancarios	134,430	73,385
Fiestas y agasajos	106,252	51,206
Seguros	100,796	16,342
Provisión de deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	55,789	0
Alquileres	53,594	48,166
Comisión de tarjetas	30,558	20,757
Gastos de viaje y viáticos	30,236	31,193
Amortización derecho de uso (nota 12)	27,279	27,279
Atenciones y cortesías	20,046	26,274
Gastos de oficina	18,065	36,725
Combustible y lubricantes	14,513	15,143
Cuotas y suscripciones	9,629	10,387
Capacitación y entrenamiento	4,940	7,258
Donaciones	0	6,000
Otros	259,947	17,595
	<u>4,571,002</u>	<u>3,701,135</u>

Notas a los estados financieros consolidados

(21) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías del Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

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

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025, se determinó por el método de la tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda, que el enfoque es en las ganancias de capital y el método tradicional para las otras actividades.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Precios de transferencia

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

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el periodo terminado a marzo 2026 y 2025, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligado a cumplir con la presentación del informe correspondiente al período fiscal 2025.

(22) Información por segmentos

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

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

Segmento sobre el que debe informarse	Operaciones
Viviendas	Desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social.
Hoteles	Desarrollo del negocio de hotelería.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	Segmentos sobre los que debe informarse					
	Vivienda		Hoteles		Consolidados	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Ventas de bienes y servicios	7,476,813	14,628,773	2,002,042	1,313,316	9,478,855	15,942,089
Costo de las ventas	5,667,570	11,772,330	611,690	385,509	6,279,260	12,157,839
Ganancia bruta en ventas	1,809,243	2,856,443	1,390,352	927,807	3,199,595	3,784,250
% de costo sobre ventas	76%	80%	31%	29%	66%	76%
Otros ingresos de operaciones	455,957	310,281	59,276	73,819	515,233	384,100
Gastos de ventas, generales, administrativos y afiliadas	3,034,363	2,804,469	1,536,639	896,666	4,571,002	3,701,135
Utilidad en operaciones	(769,163)	362,255	(87,011)	104,960	(856,174)	467,215
Costos financieros	(131,616)	(62,450)	(243,100)	(266,390)	(374,716)	(328,840)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	(900,779)	299,805	(330,111)	(161,430)	(1,230,890)	138,375
Impuesto sobre la renta, estimado	158,226	291,743	0	0	158,226	291,743
Utilidad (pérdida) neta	(1,059,005)	8,062	(330,111)	(161,430)	(1,389,116)	(153,368)
	Vivienda		Hoteles		Consolidados	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Total activos	254,889,244	257,572,200	25,128,404	24,529,085	280,017,648	282,101,285
Total pasivos	95,834,798	96,921,440	30,405,958	30,013,835	126,240,756	126,935,275

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(23) Ingresos de actividades ordinarias

Al 31 de diciembre, los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se desagregan por principales productos y líneas de servicios, así (nota 22):

	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Venta de viviendas	7,476,813	14,628,773
Hoteles	<u>2,002,042</u>	<u>1,313,316</u>
	<u>9,478,855</u>	<u>15,942,089</u>

(24) Compromisos y contingencias

Al 31 de marzo de 2026 y 2025, el Grupo no mantenía compromisos por cartas de crédito abiertas y no utilizadas.

Real Estate Developments, S. A. y Harmodio Barrios vs Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.

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

Dentro del proceso ordinario promovido por PRORED y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS en contra de SUCASA, el Juzgado Cuarto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá dictó Sentencia No. 34 de 29 de diciembre de 2023, condenando en abstracto a SUCASA. Ante esta condena, los demandantes pretenden demostrar una afectación de CINCO MILLONES DE BALBOAS.

SUCASA apeló la Sentencia No. 34 de 29 de diciembre de 2023, apelación que fue resuelta por el Primer Tribunal Superior de Justicia, mediante sentencia de 27 de junio de 2025, confirmando la condena en abstracto a favor de PRORED y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS. Por lo cual, SUCASA interpuso recurso de casación en debido término.

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

El 11 de marzo de 2026, mediante edicto No. 758, el Juzgado Liquidador Cuarto de lo Civil del Primer Distrito Judicial de Panamá notificó del 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. A la fecha del presente informe, no se han presentado ante el juzgado acciones por parte del demandante.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

De igual forma, el 7 de enero de 2026, SUCASA anunció y sustentó recurso de apelación en contra del Auto No. 70/SEC.108110-2025 de 12 de enero de 2026, mediante el cual se decretó formal secuestro a favor de PRORED y HARMODIO BARRIOS DÁVALOS. El cual se encuentra pendiente de que se conceda el recurso de apelación.

Se dicto Auto 760 de 6 de abril de 2026 que corrige la providencia de 09 de marzo de 2026 que concede el recurso de apelación interpuesto por SUCASA en efecto devolutivo dentro de la medida cautelar de secuestro promovido por PRORED Y HARMODIO BARRIOS DAVALOS en contra de SUCASA. Dicho edicto fue publicado el 9 de abril 2026.

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

El 7 de enero de 2026, SUCASA presentó el incidente de Levantamiento de Secuestro. El 9 de marzo de 2026 el mismo fue rechazado mediante Auto No. 515/3172-2026.

(25) Incentivos fiscales para actividades turísticas

Algunas de las actividades que desarrolla el Grupo tienen incentivos, en cuanto al pago de algunos tributos del Impuesto sobre la Renta.

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. se fundamentan en la Ley No.8 del 14 de junio de 1994, reglamentada por el Decreto Ejecutivo 73 de 1995, modificada por el Decreto Ley 4 de 1998, por la cual se promueven las actividades turísticas en la República de Panamá, y por la Resolución de Gabinete No.34 de 28 de abril de 2004, por la cual se declara "Zonas de Desarrollo Turístico de Interés Nacional", entre otras, el área de la Calzada de Amador.

Los incentivos y beneficios incluyen las siguientes exoneraciones: por 20 años el pago del impuesto de inmuebles sobre el terreno que se utilice en la actividad turística, siempre que el derecho sea aplicable; por 15 años el pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística; por 20 años el pago del impuesto de importación, así como el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) que recaigan sobre los materiales, accesorios, mobiliario, equipo y repuestos que se utilicen en el establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en cantidad y calidad suficientes.

Notas a los estados financieros consolidados

(26) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Al 31 de marzo de 2026, se mantienen certificados de participación negociables por la suma de B/.34,570 (2025: B/.34,570) a su costo, el cual se estima como una aproximación de valor razonable.

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

La revisión consiste en evaluar y documentar la evidencia obtenida de estos terceros que soporten las técnicas de valoración y el nivel de jerarquía de valor razonable en donde se ha clasificado.

(27) Gestión de riesgos financieros

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

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

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

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos enfrentados por el Grupo.

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Las cuentas por cobrar se detallan de la siguiente manera:

	Marzo 31, <u>2026</u>	Diciembre 31, <u>2025</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	925,200	1,696,209
Servicios de hotelería	<u>296,935</u>	<u>276,787</u>
	1,222,135	1,972,996
Partes relacionadas	13,911,860	16,565,647
Varias	<u>7,711,182</u>	<u>7,671,327</u>
	<u><u>22,845,177</u></u>	<u><u>26,209,970</u></u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas son saldos provenientes de la venta de casas entregadas que cumplen con los requisitos establecidos en la nota 3 (I), por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida en que los bancos realicen los desembolsos de las respectivas hipotecas otorgadas a clientes.

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

	Marzo 31, <u>2026</u>	Diciembre 31 <u>2025</u>
Saldo al inicio del año	17,754	23,217
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	55,789	
Ajustes Escisión de Hotel Best Western	0	4,373
Castigos	<u>0</u>	<u>(9,836)</u>
Saldo al final del año	<u><u>73,543</u></u>	<u><u>17,754</u></u>

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

(iii) Riesgo de liquidez

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

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Las inversiones en activos no corrientes se financian con aportes a capital, u obligaciones a mediano y largo plazo, con el fin de no afectar negativamente el capital de trabajo.

(iv) Riesgo de mercado

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

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas fijas, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 15). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 14).

(28) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	Marzo 31, 2026	Marzo 31, 2025
Período terminado al 31 de marzo:		
B/.0.00 (2025: B/.3.21) por cada acción	<u>0</u>	<u>2.700.000</u>

Los dividendos pagados al 31 de marzo de 2026, fueron por B/.87,002 (2025: B/.1,759,999).

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de marzo 2026

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A. y Subsidiaria</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	5,817,496		5,817,496	5,380,780	17,284	409,452
Depósito a plazo fijo	60,000		60,000	0	0	60,000
Cuentas por cobrar:						
Clientes	1,222,135		1,222,135	925,200	0	296,935
Compañías afiliadas	13,911,860	(22,623,264)	36,535,124	36,311,119	0	224,005
Varios	7,711,182		7,711,182	5,752,961	753,088	1,205,133
	22,845,177	(22,623,264)	45,468,441	42,989,280	753,088	1,726,073
Menos reserva para cuentas incobrables	73,543		73,543	662	51,090	21,791
Cuentas por cobrar, neto	22,771,634	(22,623,264)	45,394,898	42,988,618	701,998	1,704,282
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	28,994,093		28,994,093	28,994,093	0	0
Costo de construcciones en proceso	56,496,375		56,496,375	56,496,375	0	0
Terrenos	2,174,628		2,174,628	2,174,628	0	0
Materiales, equipo, repuestos y otros	1,633,911		1,633,911	1,455,197	0	178,714
Total de inventarios	89,299,007	0	89,299,007	89,120,293	0	178,714
Inversiones en Bonos y acciones, neto	34,570	(16,105,010)	16,139,580	16,139,580	0	0
Gastos pagados por adelantado	1,610,431		1,610,431	1,320,366	15,850	274,215
Propiedades de inversión, neto	134,318,948		134,318,948	129,730,600	4,588,348	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	69,401,410	635,010	68,766,400	29,658,969	0	39,107,431
Menos depreciación acumulada	49,260,662		49,260,662	25,310,683	0	23,949,979
inmuebles, maquinaria y equipo neto	20,140,748	635,010	19,505,738	4,348,286	0	15,157,452
Franquicias						
Activo por derecho de uso	1,494,385		1,494,385	0	0	1,494,385
Depósitos en garantía	56,737		56,737	23,326	25,000	8,411
Otros activos	4,413,692		4,413,692	4,331,664	0	82,028
Total de activos	280,017,648	(38,093,264)	318,110,912	293,393,513	5,348,460	19,368,939

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera, continuación

(Expresado en balboas)

<u>Pasivos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A. y Subsidiaria</u>
Préstamos por pagar	28,422,727		28,422,727	28,422,727	0	0
Terrenos por pagar	741,319		741,319	741,319	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	4,703,468		4,703,468	4,292,689	0	410,779
Compañías afiliadas	8,355,617	(22,623,264)	30,978,881	5,541,157	1,910,782	23,526,942
Dividendos por pagar	408,974		408,974	405,311	0	3,663
Otras	2,019,557		2,019,557	337,804	3,647	1,678,106
Total de cuentas por pagar	15,487,516	(22,623,264)	38,110,880	10,576,961	1,914,429	25,619,490
Gastos acumulados por pagar	1,918,319		1,918,319	1,738,710	1,985	177,624
Ingresos diferidos	88,336		88,336	0	0	88,336
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	400,578		400,578	400,578	0	0
Depósitos de clientes	2,320,869		2,320,869	2,110,943	140,000	69,926
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	666,462		666,462	666,462	0	0
Activo-pasivo diferido	1,499,493		1,499,493	0	0	1,499,493
Bonos por pagar	74,695,035		74,695,035	74,695,035	0	0
Total de pasivos	126,240,754	(22,623,264)	148,864,018	119,352,735	2,056,414	27,454,869
Patrimonio						
Capital en acciones	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718		71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones	(34,388)		(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas	153,991,223		153,991,223	174,250,164	(6,706,353)	(13,552,588)
Impuesto complementario	(1,091,759)		(1,091,759)	(1,076,816)	(1,601)	(13,342)
Total del patrimonio	153,776,894	(15,470,000)	169,246,894	174,040,778	3,292,046	(8,085,930)
Total de pasivos y patrimonio	280,017,648	(38,093,264)	318,110,912	293,393,513	5,348,460	19,368,939

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
 Periodo terminado al 30 de marzo de 2026

(Expresado en balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A. y Subsidiaria</u>
Ventas de bienes y servicios	9,478,855	0	9,478,855	7,476,813	0	2,002,042
Costo de las ventas	6,279,260	0	6,279,260	5,667,570	0	611,690
Ganancia bruta en ventas	3,199,595	0	3,199,595	1,809,243	0	1,390,352
Otros ingresos (egresos) de operaciones						
Ingresos por servicios a afiliadas	335,656	(31,304)	366,960	335,312	0	31,648
Ingresos por Alquiler	110,707		110,707	109,550	0	1,157
Otros ingresos (egresos) operacionales	68,870		68,870	42,399	25,000	1,471
Total de otros ingresos (egresos)	515,233	(31,304)	546,537	487,261	25,000	34,276
Gastos generales y administrativos	4,568,521	0	4,568,521	3,176,841	151,402	1,240,278
Egresos compañías afiliadas	2,481	(31,304)	33,785	2,481	0	31,304
Resultado de las actividades de operaciones	(856,174)	0	(856,174)	(882,818)	(126,402)	153,046
Costos financieros, neto						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	38,163		38,163	37,783	0	380
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(146,078)		(146,078)	(54,003)	0	(92,075)
Intereses pagados sobre bonos	(240,122)		(240,122)	(88,717)	0	(151,405)
Amortización de costo de emisión de bonos	(26,679)		(26,679)	(26,679)	0	0
Total de costos financieros, neto	(374,716)	0	(374,716)	(131,816)	0	(243,100)
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	(1,230,890)	0	(1,230,890)	(1,014,434)	(126,402)	(90,054)
Impuesto sobre la renta estimado	158,226		158,226	158,226	0	0
Pérdida neta	(1,389,116.00)	0	(1,389,116.00)	(1,172,860.00)	(128,402.00)	(90,054.00)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del periodo	158,367,357		158,367,357	175,422,824	(6,579,951)	(10,475,516)
Escisión de actividad	(2,987,018)		(2,987,018)	0	0	(2,987,018)
Dividendos declarados	0		0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del periodo	153,991,223	0	153,991,223	174,250,164	(6,706,353)	(13,552,588)



Banistmo Investment Corporation, S.A.
 RUC 19838 62 180598 DV 06
 Casa Matriz, Torre Banistmo,
 Calle 50, Panamá
 T - (507) 263 5855
 banistmo.com

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con número FID 3-93, actuando en su condición de fiduciario del Fideicomiso 3028, bajo el contrato de fideicomiso de garantía celebrado el 29 de agosto de 2006 con SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA) como Fideicomitente y las Sociedades INVERSIONS EXPANSION VERACRUZ S.A. Y CARIBBEAN FRANCHISE DEVELOPMENT CORP. en calidad de garantes hipotecarios, y Banistmo S.A. como agente de pago, certifica que (todos los términos en mayúsculas que no aparezcan definidos en esta certificación tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso):

- Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
- Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
- Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.
- Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 31 de marzo de 2026 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD5,060.52.
- Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto Inicial	Saldo Insoluto	Vencimiento
W	550,000.00	103,124.97	30-sep-27
X	500,000.00	93,750.00	30-sep-27
Y	500,000.00	93,750.00	30-sep-27
Z	722,000.00	203,062.50	30-jun-28
AA	1,300,000.00	365,625.00	30-Jun-28
AB	500,000.00	218,750.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	656,250.00	30-Sep-29
AD	3,000,000.00	1,875,000.00	31-Mar-31
AE	2,000,000.00	1,625,000.00	30-Sep-32
AF	1,200,000.00	1,034,482.72	01-Jun-32
AG	3,600,000.00	3,600,000.00	31-Dec-31
AH	1,300,000.00	1,300,000.00	18-Dec-35
	16,672,000.00	11,168,795.19	

6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de marzo de 2026 tenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados

Bienes Fideicomitados	Detalle	Bienes Fideicomitados Valor de Avalúo	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	5,060.52	0%	A la vista	5,060.52
Derecho de Hipoteca sobre Fincas No. 8219, 30200485 y 30418781	Fincas - Solo Terrenos	15,368,535.00	100%	Vencimiento de la obligación	12,000,000.00
Total de Bienes Fideicomitados		15,373,595.52	100%		12,005,060.52

(1) Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD12,000,000

*En virtud del Contrato de Fideicomiso, El Patrimonio Fideicomitado administrado está adicionalmente conformado por los derechos indicados a continuación:

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

8. **Concentración de Bienes Fiduciarios** Un 100% del total de los bienes en fideicomiso están concentrados en Cuentas Bancarias Locales, por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios representa un porcentaje igual o superior al 10% del total de los activos en fideicomiso.

9. **Clasificación de los Bienes Fideicomitados cedidos al Fideicomiso según su vencimiento**

Activos	A la Vista	Total
Depósitos en banco	5,060.52	5,060.52
Total de activos	5,060.52	5,060.52

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

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



12. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Bienes Fideicomitidos USD	Cobertura del Trimestre
30-jun-25	11,115,308.15	125%	13,894,135.19	15,373,579.58	138%
30-sept-25	10,699,803.83	125%	13,374,754.79	15,373,584.97	144%
31-dic-25	11,584,299.51	125%	14,480,374.39	15,373,590.30	133%

13. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación:

Cobertura requerida de acuerdo con el Prospecto


Valor de Bienes inmuebles que representen un valor no menor al 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación

Valor de Avalúo de los Bienes Fideicomitidos	15,373,595.52	
Bonos emitidos y en circulación	11,168,795.19	138%

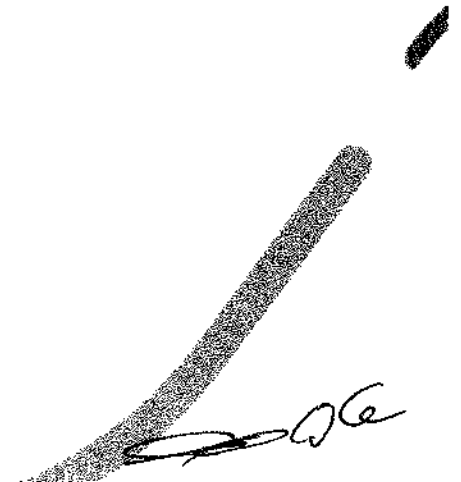
14. El Fideicomiso identificado con el número 3028 solo garantiza la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 12 de mayo de 2026.

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



Dayra Y. Santana
Firma Autorizada



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

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 31 de marzo de 2026:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a cuarenta y dos millones ciento ochenta y un mil seiscientos setenta y ocho dólares con 50/100 (US\$42,181,678.50) de las Series F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, S, T, U, V y W.
2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:
 - a) Primera Hipoteca y Anticresis sobre los bienes inmuebles cedidos a favor del Fideicomiso, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá, cuyo valor de mercado asciende a cincuenta y siete millones ciento sesenta y dos mil dólares con 00/100 (US\$57,162,000.00) conforme a los informes de avalúo.
 - b) La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001- 000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de cincuenta y siete millones ciento sesenta y dos mil dólares con 00/100 (US\$57,162,000.00).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 136% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 133% en diciembre de 2025, de 184% en septiembre de 2025 y de 179% en junio de 2025.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veintinueve (29) de abril de dos mil veintiséis (2026).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Liah Aoun
Firma Autorizada



Roger Kinkead
Firma Autorizada




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

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A.**, (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 31 de marzo de 2026:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a dieciséis millones trescientos diecinueve millones cuarenta y dos mil ochocientos sesenta y cinco dólares con 03/100 (US\$19,042,865.03) de las Series K, L, N, O, P, Q, R, S, T, U y V.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
 - A. Primera hipoteca y anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá, cuyo valor de mercado asciende a veintiséis millones cuarenta y siete mil novecientos cincuenta y nueve dólares con 52/100 (US\$26,047,959.52) conforme a los informes de avalúo.
 - B. La cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza de seguro No. 033-001-000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veintiséis millones cuarenta y siete mil novecientos cincuenta y nueve dólares con 52/100 (US\$ 26,047,959.52).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 137%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 133% en diciembre de 2025, de 160% en septiembre de 2025 y de 157% en junio de 2025.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veintinueve (29) de abril de dos mil veintiséis (2026).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Lijah Aoun
Firma Autorizada



Roger Kinkead
Firma Autorizada


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

En nuestra condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía identificado como MMG BANK CORPORATION FID 028, constituido por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, (en adelante el "Emisor") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta sesenta millones de dólares con 00/100 (US\$60,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV-214-2025 de 18 de junio de 2025, (en adelante los "Bonos"); por este medio certificamos que al 31 de marzo de 2026:

1. Conforme a lo reportado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia LATINCLEAR, al cierre de marzo de 2026 el programa no ha emitido series garantizadas de los Bonos.
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
 - a. Dinero en efectivo por el monto de mil dólares con 00/100 (US\$1,000.00).
3. El patrimonio total administrado es de mil dólares con 00/100 (US\$1,000.00).

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veintinueve (29) de abril de dos mil veintiséis (2026).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.



Roger Kinkead
VP de Banca de Inversión



Melissa González
Directora Asociada de Administración
y Operaciones de Inversión

na