

## INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

**Trimestre Terminado el 30 de junio 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](http://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 30 de junio de 2026, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 2.29 (Activos Corrientes/Pasivos Corrientes), un aumento al 1.90 que teníamos al 31 de marzo de 2026, lo que representa una mejora de 0.39 puntos (20.3%) en el trimestre. La mejora obedece a la reducción de 19.2% en los pasivos

*de*

corrientes, impulsada por la amortización de préstamos y valores comerciales rotativos por US\$ 6.25 millones

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/.1,631,694, reflejando de B/-.4,145,802 (-71.76%) al compararlo con los B/.5,777,496 que se tenía al trimestre anterior.

Los valores de las construcciones en proceso y viviendas terminadas sumaron al 30 de junio de 2026 B/.85,349,036, comparado con los del 31 de marzo de 2026 que sumaban B/.85,490,468, lo cual representó una disminución de B/-.141,432 (-0.17%). corresponde al ritmo de entregas durante este trimestre.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 30 de junio de 2026 sumaban B/.751,153 y correspondían, en su gran mayoría, a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Al 31 de marzo de 2026 el monto por cobrar sumaba B/.1,222,135, por lo que se refleja una disminución de B/-.470,982 (-38.54%). Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total de los Pasivos Corrientes al 30 de junio de 2026 era de B/.44,945,571 lo cual representó una disminución de B/-.10,709,187(-19.24%) comparado al del 31 de marzo de 2026. Con ello, el financiamiento de corto plazo utilizado para el flujo de construcción fue sustituido por instrumentos de vencimiento más extendido, extendiendo el perfil de vencimientos de la deuda.

Al 30 de junio de 2026 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.21,836,049, representando una disminución de B/-.6,586,678 (-23.17%) comparado al 31 de marzo de 2026. Esta variación obedece principalmente a la cancelación de obligaciones financieras de corto plazo durante el período, financiada mediante la colocación de valores a largo plazo por B/.8,223,015, lo que configura una reorganización del perfil de vencimientos de la deuda orientada a mejorar su calce con el cronograma de entrega de los proyectos. En el negocio inmobiliario los desembolsos se concentran en la fase de construcción, mientras que la recuperación de efectivo se materializa al momento de la entrega y el desembolso hipotecario del cliente; extender los vencimientos permite alinear la exigibilidad de la deuda con ese ciclo, en lugar de renovar financiamiento rotativo cuya maduración es más corta que el período de maduración de los proyectos. Ello contribuye a aliviar presiones sobre el flujo de caja de corto plazo y a sostener el ritmo de avance de obra sin comprometer la capacidad de pago.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 30 de junio de 2026 ascendió a B/.4,008,904, reflejando disminución de B/-.694,564 (-14.77%) respecto al saldo de B/.4,703,468 al 31 de marzo de 2026. Esta reducción se refiere a una aceleración en el ritmo de pago a proveedores, con lo cual el período promedio de pago se redujo de aproximadamente 76 a 52 días. El movimiento es consistente con la política de la empresa de honrar sus compromisos en los plazos y condiciones pactados, y se enmarca en la reducción generalizada de los pasivos corrientes registrada durante el período.

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 30 de junio de 2026 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.153,697,008, reflejando una disminución de B/,-79,884 (-0.05%) comparado con lo reportado al 31 de marzo de 2026. Esta variación comprende la pérdida neta consolidada del trimestre de B/.386,100 y el registro de B/.871 por impuesto complementario, y el efecto de la fusión de los saldos patrimoniales de Maquinarias del Caribe, S. A. y Constructora Mediterráneo, S. A., completado en junio de 2026 por un monto de B/.180,956.

Al 30 de junio de 2026, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.132,662,525, representado una disminución de B/,-1,656,423 (-1.23%), comparado con B/.134,318,948 que teníamos al 31 de marzo de 2026. Esta variación obedece principalmente a la reclasificación neta de terrenos hacia el rubro de inventarios por B/.2,115,258, que serán desarrollados para la venta de viviendas dentro del giro normal del negocio, y a ventas y descartes por B/.621,201, efectos parcialmente compensados por adiciones de terrenos e inmuebles y equipo de hotel por B/.1,084,118.

La razón pasivo total sobre patrimonio fue de 0.80 veces, en comparación con 0.82 veces. La mejora responde a la disminución de B/.2,946,615 (-2.33%) en los pasivos totales, mientras el patrimonio se mantuvo prácticamente estable. El nivel de apalancamiento se conserva en rangos moderados, consistente con la estrategia financiera de SUCASA.

En términos generales, el Grupo mantiene una posición patrimonial y financiera estable, con niveles de liquidez que cubren adecuadamente sus obligaciones de corto plazo y un apalancamiento en rangos moderados. La extensión del perfil de vencimientos de la deuda, el retorno a un resultado operativo positivo y la reducción de la pérdida neta respecto al trimestre anterior evidencian avances en la gestión financiera del período. La base de activos inmobiliarios se mantiene estable y respalda la continuidad de los proyectos estratégicos, en un entorno de mercado desafiante cuya recuperación dependerá del ritmo de entregas y de los desembolsos hipotecarios.

## **C. RESULTADO DE OPERACIONES**

### **RESULTADOS CONSOLIDADOS**

Al cierre del segundo trimestre de 2026, nuestras unidades de negocio continúan operando en un entorno económico retador. Entre los retos más relevantes continúan los altos niveles de desempleo e informalidad que enfrenta el país y las altas tasas de interés hipotecario. A ello se sumó, durante los primeros meses del año, la incertidumbre asociada a la entrada en vigencia del nuevo régimen de interés preferencial establecido por la Ley 468 de 2025, modificada por la Ley 481 de 2025, cuyo reglamento fue adoptado mediante el Decreto Ejecutivo No. 23 de 12 de junio de 2026. La ausencia de dicha reglamentación durante el primer semestre, junto a la incertidumbre del cumplimiento de los compromisos del Estado hacia la banca en concepto de los subsidios de interés preferenciales, limitó la colocación de préstamos hipotecarios preferenciales, redujo la capacidad de consumo de nuestros clientes y afectó el ritmo de

colocación de nuevas viviendas, condicionando el desempeño del sector. De manera similar, la aplicación del Impuesto de Transferencia de Bien Inmueble (ITBI) ha tenido un efecto directo sobre el gasto en un entorno en el cual la débil demanda efectiva ha obligado mantener o reducir precios, lo que ha disminuido la ganancia operativa. Siendo tanto el ITBI como el Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicado a las empresas promotoras un porcentaje directo sobre el precio, se han limitado severamente los espacios de maniobra a nivel de precio y margen, dado que se castiga el resultado aun si se generan pérdidas o bajos márgenes.

Los ingresos totales para el segundo trimestre de 2026 sumaron B/.10,549,415 con un aumento de B/.1,070,560 (11.29%) respecto al trimestre anterior, que ascendió a B/.9,478,855, y un aumento de 46.58% frente al segundo trimestre de 2025.

A pesar de los retos observados durante el trimestre, las operaciones consolidadas registraron un resultado neto de B/.-386,100, en el segundo trimestre de 2026, lo que representa una reducción de B/.1,003,016 (72.2%) respecto a la pérdida de B/.-1,389,116 reportada en el trimestre anterior. El Grupo retornó a un resultado operativo positivo de B/.232,261, frente a una pérdida operativa de B/.856,174 en el primer trimestre, producto del incremento de B/.1,245,805 en otros ingresos operacionales y de la reducción de B/.161,539 en los gastos de ventas, generales y administrativos.

Las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen neto negativo de -3.66% durante el segundo trimestre de 2026 frente a -14.66% en el trimestre anterior. La mejora proviene del segmento de viviendas, que retornó al equilibrio tras la pérdida registrada en el primer trimestre, mientras que el segmento hotelero mantuvo resultados negativos en el período.

Durante el segundo 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 han incidido en el ritmo de colocación y formalización de operaciones inmobiliarias, afectando los ingresos y márgenes consolidados del período. No obstante, el Grupo redujo significativamente su pérdida neta respecto al trimestre anterior y mantiene una posición financiera estable, apoyada en la diversificación de sus unidades de negocio y en una estructura patrimonial sólida, lo que le permite conservar capacidad de adaptación y sostener sus planes estratégicos de largo plazo mientras el mercado continúa estabilizándose.

## **VIVIENDAS**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al segundo trimestre de 2026 ascendieron a B/.8,709,483, reflejando un aumento de B/.1,232,670 (16.49%) al compararlas con las del trimestre anterior, y un aumento del 38.19% al compararlas con las ventas del segundo trimestre de 2025 (B/.6,302,479).

No obstante, factores como el proceso de transición hacia el nuevo régimen de interés preferencial, los retrasos en el desembolso de los subsidios estatales y el endurecimiento de las condiciones crediticias han moderado la demanda de compra por parte de los consumidores y la colocación de inventario por parte de los promotores. De acuerdo con cifras de la Superintendencia de Bancos de Panamá, entre enero y abril de 2026 los nuevos créditos hipotecarios bajo la Ley de Interés Preferencial sumaron US\$132 millones, frente a US\$200 millones en igual período de 2025, una reducción de 34%, mientras que en el segmento no preferencial los desembolsos disminuyeron 8%. Esta diferencia evidencia que el impacto se concentró en el segmento de interés preferencial.

La venta de viviendas representó 82.56% del total de los ingresos del Grupo SUCASA durante el segundo trimestre de 2026. El segmento registró una utilidad neta de B/.2,049 frente a una pérdida de B/.1,059,005 en el trimestre anterior, reflejando una mejora de B/.1,061,054. El margen neto se ubicó en 0.02%, prácticamente en equilibrio, comparado con -14.16% en el trimestre anterior. En el acumulado del primer semestre, el segmento registra una pérdida neta B/.1,056,956. El retorno al punto de equilibrio permite a la unidad sostener su operación y continuar ajustando su estrategia comercial mientras se estabilizan las condiciones de la demanda. No obstante, la rentabilidad del trimestre se ha visto mermada por la aplicación del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles (ITBI), que actualmente aplica un 2% sobre el precio de venta y cuya exoneración para la primera venta de vivienda nueva fue eliminada a partir de enero de 2026. A ello se suma el gasto en los denominados cupos hipotecarios por parte de algunos bancos, que ha impactado el margen entre un 3% y un 4%. Como resultado, el margen bruto del segmento se ubicó en 24.5% en el trimestre, frente a 26.4% en igual período de 2025.

Con posterioridad al cierre del período, el Órgano Ejecutivo presentó ante la Asamblea Nacional un proyecto de ley 661, que modifica la ley 106 de 1974 y busca reestablecer un régimen preferencial del ITBI para la primera venta de viviendas nuevas. Al 28 de agosto de 2026, la iniciativa ha sido aprobada en tercer debate y se encuentra pendiente de su sanción y promulgación en Gaceta Oficial. El proyecto contempla la exoneración del ITBI sobre los primeros B/.120,000 de la base imponible y establece una escala preferencial para viviendas con valores entre B/.120,000 y B/.200,000. Por encima de B/.200,000 mantiene la exoneración de los primeros B/.120,000, aplicándose la tasa general del 2% para el excedente. Asimismo, dispone que las ventas deberán formalizarse dentro de los dos años siguientes a la expedición del permiso de ocupación. El régimen transitorio permitiría acogerse al beneficio a viviendas cuyo permiso de ocupación haya sido expedido hasta 30 meses antes de la entrada en vigor de la nueva ley, siempre que la venta se formalice dentro del referido plazo y se cumplan las demás condiciones establecidas.

De ser sancionado y promulgado, este régimen representará un efecto favorable sobre los márgenes del segmento de viviendas, particularmente en las unidades comprendidas dentro de los rangos beneficiados.

No obstante, el segmento mantiene utilidades no distribuidas por B/.156,514,842, reflejo de la rentabilidad generada en ejercicios anteriores y de una base patrimonial que otorga margen para absorber períodos de menor desempeño. Esta posición le permite sostener su operatividad mientras ajusta su estrategia en un entorno retador, sujeto a la evolución de la demanda en los próximos trimestres.

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

La situación actual presenta factores particularmente retadores. El régimen fiscal aplicable a las promotoras de vivienda determina el impuesto sobre la renta por el método de la tabla de tarifa aplicada a los ingresos, conforme se detalla en la nota 21, por lo que la obligación tributaria se causa independientemente de que el resultado del período sea negativo. En el trimestre el Grupo registró un impuesto sobre la renta de B/.192,311 sobre un resultado antes de impuestos de B/.193,789, y en el trimestre anterior un impuesto de B/.158,226 pese a una pérdida antes de impuestos de B/.1,230,890, lo

que profundizó el resultado neto de ambos períodos. A ello se suma el gasto en mantenimiento y operación de plantas de tratamiento, algunas pendientes de traspaso al Estado desde hace más de 20 años, que representa una carga proporcionalmente mayor ante la disminución en ingresos. Durante el periodo, las 23 plantas que opera la empresa implicaron un gasto de B/.393,422, el cual no es deducible de impuesto, ni es reconocido por el Estado como un servicio.

## **HOTELES**

Durante el segundo 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 segundo trimestre de 2026 con ingresos de B/.1,839,932 lo cual representó una disminución de B/-.162,110 (-8.10%) al compararlos con los del trimestre anterior, que sumaron B/.2,002,042, y un aumento del 105.70% frente a los obtenidos en el segundo trimestre de 2025 (B/.894,473). Los ingresos de los hoteles representaron el 17.44% del total de los ingresos del Grupo SUCASA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida neta de B/-.388,149, en el segundo trimestre de 2026, superior en 17.58% a la de B/.330,111 del trimestre anterior, aunque 31.51% inferior a la pérdida de B/.566,754 registrada en el segundo trimestre de 2025. Las actividades turísticas han mostrado señales de recuperación en los últimos trimestres, aunque continúan afectadas por la desaceleración económica que atraviesan el país y buena parte de la región. La Administración mantiene su enfoque en la optimización de costos y la diversificación de fuentes de ingreso, en anticipación a un repunte de la demanda y de la ocupación durante la temporada alta.

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., mantiene un contrato con la empresa GHL Hoteles para la administración del Radisson Hotel Panamá Canal, desde el 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**

Al cierre del primer semestre de 2026, la economía panameña confirma una trayectoria de crecimiento sólida, apoyada en la recuperación del turismo, la actividad logística y financiera, la reactivación del crédito y la ejecución de proyectos de infraestructura. El desempeño observado ha superado las proyecciones más conservadoras planteadas a inicios de año.

Las proyecciones de crecimiento del PIB real para 2026 se ubican, según la fuente, entre 3.7% (CEPAL) y 4.0%–4.6% (Ministerio de Economía y Finanzas), mientras que consultoras privadas como Mens Consultores estiman un escenario más optimista, cercano a 5.6%, condicionado a la eventual reactivación

de la mina de cobre y a un mayor dinamismo del Canal de Panamá. El país cerró 2025 con un crecimiento superior al 4%, sentando una base favorable para 2026.

En materia de precios, la inflación se mantuvo contenida durante el primer semestre, aunque con mayor variabilidad que en 2025. El Índice de Precios al Consumidor (IPC) acumuló un incremento de 2.3% entre diciembre de 2025 y junio de 2026, tras registrar alzas mensuales en marzo (0.9%) y abril (1.1%), impulsadas principalmente por tarifas eléctricas y transporte, seguidas de una corrección a la baja en junio (-0.3%) asociada al descenso de los precios de los combustibles y del transporte aéreo. La inflación interanual se ubicó en torno a 2.5% en mayo, por encima de los niveles prácticamente nulos observados en 2025 (el año cerró en -0.1%/-0.2%).

El mercado laboral muestra señales mixtas de recuperación. La última Encuesta de Mercado Laboral oficial del INEC (correspondiente a septiembre de 2025) situó el desempleo en 10.4% (227,302 personas), con una informalidad de 47.1%. No obstante, cifras preliminares del Gobierno para el primer semestre de 2026 apuntan a una mejora hacia un rango de 9.1%–9.4%, respaldada por un incremento de 22.5% en la firma de contratos laborales formales (174,383 contratos entre enero y junio, frente a 142,391 en el mismo período de 2025). La cifra oficial y validada por el INEC se conocerá con la encuesta prevista para agosto de 2026. Persisten, sin embargo, señales de fragilidad: encuestas privadas (ManpowerGroup, Konzerta) reportan que un porcentaje elevado de empresas realizó despidos durante el semestre, y buena parte de la recuperación se apoya en empleo temporal vinculado a construcción, comercio y logística.

El crédito bancario mostró un comportamiento heterogéneo. Al cierre de junio, la cartera crediticia local bruta del Sistema Bancario Nacional alcanzó US\$65,592.7 millones (+1.26% interanual), impulsada principalmente por el crédito al sector público (+19.39%) y por el crédito de consumo (+5.83%); la cartera hipotecaria creció de forma más moderada (+1.50%), mientras que construcción e industria continuaron por debajo de los niveles del año anterior. La colocación de nuevos créditos acumuló una caída de 7.1% entre enero y mayo frente a 2025, aunque junio trajo una señal de reactivación, con nuevos préstamos hipotecarios creciendo 34.3% en el mes. Las tasas de interés se mantienen elevadas: la tasa hipotecaria no preferencial cerró alrededor de 6.24%–6.50%, cerca de los máximos del ciclo, con expectativas de un eventual alivio hacia finales de 2026. Los activos del Centro Bancario Internacional alcanzaron US\$169,630 millones al cierre de junio (+6.95% interanual), y la liquidez y solvencia del sistema se mantienen por encima de los mínimos regulatorios (liquidez legal del SBN en 56.86%; Índice de Adecuación de Capital en 16.04% con datos a marzo de 2026).

#### Perspectiva del Sector Inmobiliario 2026

El sector inmobiliario transita una recuperación gradual y desigual entre segmentos, en un contexto marcado por la entrada en vigor del nuevo marco de interés preferencial (Ley 481) y la reglamentación de su mecanismo de subsidio (Decreto N.º 23 del MEF, vigente desde el 13 de junio de 2026), que resolvió el vacío operativo que había frenado la aprobación de hipotecas preferenciales durante buena parte de 2025 y el arranque de 2026.

La inversión en construcción mostró un repunte relevante al inicio de año: en enero de 2026 alcanzó US\$115.6 millones, la cifra más alta para ese mes en cinco años (+29.3% frente a enero de 2025), con el distrito de Panamá concentrando el 93.5% de la inversión. El Consejo Nacional de Promotores de Vivienda (Convivienda) proyecta la venta de 5,530 viviendas nuevas por US\$634.8 millones en 2026, un incremento de 38% frente a las 4,020 unidades vendidas en 2025 (US\$446.1 millones), aunque todavía lejos del máximo de 7,687 viviendas y US\$749.2 millones alcanzado en 2023.

La vivienda media, en el rango aproximado de US\$160,000 a US\$350,000, y particularmente el tramo de US\$180,000–US\$300,000, continúa siendo el segmento más dinámico, favorecido por las visas de residencia por inversión (Friendly Nations, Qualified Investor) y por apartamentos más compactos y eficientes; en Ciudad de Panamá este tramo registró alrededor de 62 ventas mensuales (+30% interanual) con solo 3–5 meses de inventario, según datos a junio de 2026. El segmento premium (sobre US\$500,000) mantiene la absorción más lenta, mientras que las zonas de playa y turísticas vuelven a atraer inversión extranjera.

El segmento de vivienda de interés social e interés preferencial sigue siendo el más sensible a la política pública. Las aprobaciones hipotecarias bajo este régimen cayeron de forma pronunciada durante el vacío regulatorio previo a junio, y la demanda por debajo de US\$180,000 se enfrió adicionalmente tras la extensión del ITBI (impuesto de transferencia de bienes inmuebles) a la primera vivienda desde enero de 2026. Con el Decreto N.º 23 ya en vigencia, se espera una reactivación gradual de este segmento durante el segundo semestre, aunque su recuperación seguirá dependiendo de la ejecución efectiva del subsidio estatal y de la capacidad de pago de los hogares de menores ingresos, en un entorno de costos de construcción todavía elevados frente a promedios históricos.

En conjunto, la estabilidad macroeconómica, la baja inflación acumulada y la mejora en la actividad crediticia hacia el cierre del semestre sostienen un entorno relativamente favorable para el mercado inmobiliario panameño frente a otros países de la región, aunque persiste una recuperación desigual entre segmentos.

#### Balance de Riesgos 2026

Las perspectivas económicas para el segundo semestre de 2026 continúan sujetas a riesgos externos e internos. Entre los principales factores de riesgo destacan:

- Persistencia de informalidad laboral (cercana al 47%–49% de la población ocupada) y fragilidad de la recuperación del empleo, apoyada en gran medida en contratación temporal.
- Costo financiero elevado: tasas hipotecarias no preferenciales aún cercanas a máximos del ciclo (~6.24%–6.50%), pese a expectativas de alivio hacia fin de año.
- Incertidumbre sobre la eventual reactivación de la mina de cobre, factor determinante para los escenarios de crecimiento más optimistas.
- Desaceleración del comercio y crecimiento global, y exposición de Centroamérica a la economía de Estados Unidos en el plano comercial, financiero y migratorio.
- Riesgos climáticos que afecten la operación del Canal, la logística y el sector agropecuario.
- Restricciones fiscales que limiten la inversión pública y el sostenimiento de subsidios (como el de interés preferencial).

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

- Reactivación efectiva del crédito hipotecario preferencial tras la entrada en vigencia del Decreto N.º 23, que ya mostró una señal de recuperación en junio (+34.3% en nuevas hipotecas).
- Mayor recuperación del turismo y la conectividad aérea.
- Incremento en la inversión extranjera directa, favorecido por la salida de Panamá de listas de riesgo financiero internacional.
- Mejoras operativas y mayor dinamismo del Canal de Panamá, incluyendo proyectos de ampliación de capacidad hídrica (represa del río Indio).
- Continuidad del repunte en la inversión en construcción observado desde inicios de año.

Panamá mantiene, al cierre del primer semestre de 2026, perspectivas económicas relativamente favorables frente al contexto regional latinoamericano, sustentadas en su posición logística estratégica, la estabilidad monetaria, la solidez del centro bancario internacional y su capacidad de atracción de inversión privada. El crecimiento, sin embargo, seguirá siendo moderado a alto según la fuente consultada, y dependerá significativamente de la evolución del entorno internacional, la disciplina fiscal, la consolidación de la recuperación del empleo formal y la ejecución efectiva de las medidas de reactivación del crédito hipotecario.

En el sector inmobiliario, el comportamiento continuará siendo diferenciado entre segmentos: la vivienda media mantiene el mayor dinamismo de ventas y menor inventario, mientras que la vivienda de interés social, tras el reciente destrabe regulatorio del subsidio preferencial, iniciaría una recuperación gradual en el segundo semestre, condicionada a su implementación efectiva y a la evolución de las condiciones de financiamiento para los hogares de menores ingresos.

### **HECHOS DE IMPORTANCIA**

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.

**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 dictó 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.

Posteriormente, el Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial, confirma el auto 462/108110-2025 del 15 diciembre 2025 del juzgado liquidador 4to de circuito civil del Primer Distrito Judicial por medio del cual se ordenó formal secuestro a favor de PRORED y HARMODIO BARRIOS DAVALOS. Se fijó edicto 26-967 de notificaciones el 23 de junio 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.

Contra dicha decisión, presentamos oportunamente el anuncio (26 marzo)2026 y la sustentación (1 de abril 2026) del recurso de apelación. A la fecha, el recurso se encuentra pendiente de que el Tribunal de primera instancia emita la resolución que lo conceda y disponga la remisión del expediente al Primer Tribunal Superior de Justicia para su conocimiento.

## HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL TRIMESTRE

Panamá, 17 de agosto de 2026. — Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) anunció el nombramiento de Yessenia Ortega Quiros como Gerente Comercial de la Unidad de Viviendas, quien asume las responsabilidades del cargo a partir de la fecha.

La designación fue notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, a los inversionistas y al público en general, en cumplimiento de lo establecido en el Acuerdo No. 3 de 2008 del 31 de marzo de 2008, modificado por el Acuerdo No. 2-2012 del 28 de noviembre de 2012.

### 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.

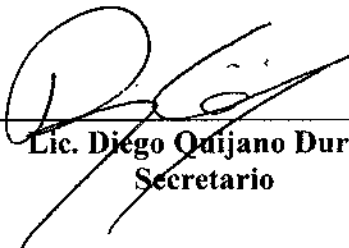
### IV PARTE CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

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

| <b>FIDUCIARIO</b>                    | <b>EMISOR</b>                          | <b>MONTO</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------------|--------------|
| Banistmo Investment Corporation S.A. | Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. | 12,000,000   |
| MMG TRUST, S.A.                      | Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. | 20,000,000   |
| MMG TRUST, S.A.                      | Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. | 45,000,000   |
| MMG TRUST, S.A.                      | Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. | 60,000,000   |

### V PARTE DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección [www.unesa.com](http://www.unesa.com) a partir del día 7 de Septiembre 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**

30 de junio 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 |



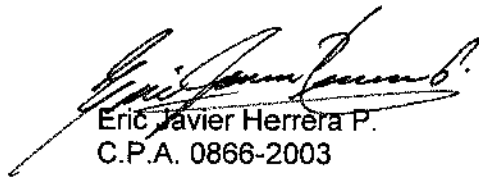
## **INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

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 30 de junio 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 30 de junio de 2026, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.



Eric Javier Herrera P.  
C.P.A. 0866-2003



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

**Estado consolidado de situación financiera**

Al 30 de junio de 2026

(Expresado en balboas)

| <u>Activo</u>                                    | <u>Nota</u> | <u>2026</u>               | <u>2025</u>               |
|--------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo              | 4,6         | 1,631,694                 | 8,379,917                 |
| Depósito a plazo fijo                            |             | 0                         | 0                         |
| Cuentas por cobrar:                              |             |                           |                           |
| Clientes                                         | 4,27        | 751,153                   | 1,972,996                 |
| Compañías afiliadas                              | 4,5,27      | 15,788,178                | 16,565,647                |
| Varias                                           | 4,27        | <u>7,987,946</u>          | <u>7,671,327</u>          |
|                                                  |             | 24,527,277                | 26,209,970                |
| Menos reserva para cuentas incobrables           | 4,27        | <u>(122,783)</u>          | <u>(17,754)</u>           |
| Cuentas por cobrar, neto                         |             | <u>24,404,494</u>         | <u>26,192,216</u>         |
| Inventarios:                                     |             |                           |                           |
| Unidades de viviendas terminadas                 | 4,8         | 29,423,899                | 27,204,431                |
| Costos de construcción en proceso                | 4,7         | 55,925,137                | 55,441,263                |
| Terrenos                                         | 4,14,15     | 3,491,706                 | 4,120,803                 |
| Materiales, equipos y respuestos                 | 4           | <u>1,887,213</u>          | <u>1,375,826</u>          |
| Total de inventarios                             |             | <u>90,727,955</u>         | <u>88,142,323</u>         |
| Gastos pagados por adelantado                    | 4,9         | 1,679,818                 | 1,459,653                 |
| Propiedades de inversión, neto                   | 4,10,14     | 132,662,525               | 131,797,246               |
| Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto | 4,11,14     | 19,901,627                | 20,383,677                |
| Activos por derecho de uso                       | 4,12        | 1,467,105                 | 1,521,664                 |
| Otros activos                                    | 4,13,26, 27 | 4,515,929                 | 4,224,589                 |
| <b>Total de activos</b>                          |             | <u><u>276,991,147</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**

Al 30 de junio 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                                                                       | 4,5,14,27   | 21,836,049         | 25,759,405         |
| Terrenos por pagar                                                                                                        |             | 741,319            | 1,292,714          |
| Cuentas por pagar:                                                                                                        |             |                    |                    |
| Proveedores                                                                                                               | 4,16,27     | 4,008,904          | 4,971,295          |
| Compañías afiliadas                                                                                                       | 4,5         | 7,646,060          | 9,486,640          |
| Dividendos por pagar                                                                                                      | 4,5         | 958,227            | 495,976            |
| Otras                                                                                                                     | 4,17,27     | 1,281,100          | 1,818,799          |
| <b>Total de cuentas por pagar</b>                                                                                         |             | <b>13,894,291</b>  | <b>16,772,710</b>  |
| Gastos acumulados por pagar                                                                                               | 4,27        | 1,875,903          | 1,811,955          |
| Ingresos diferidos                                                                                                        | 4           | 84,810             | 95,111             |
| Intereses acumulados por pagar sobre bonos                                                                                | 4           | 394,409            | 276,322            |
| Depósitos de clientes                                                                                                     | 4,8         | 1,256,348          | 2,138,298          |
| Impuesto sobre la renta por pagar                                                                                         | 21          | 0                  | 0                  |
| Pasivo arrendamiento                                                                                                      | 4,18,27     | 2,042,234          | 2,313,575          |
| Bonos por pagar:                                                                                                          |             |                    |                    |
| Valores emitidos                                                                                                          | 4,15,27     | 80,883,898         | 76,178,521         |
| Más prima de emisión, neto de costo de emisión                                                                            |             | 284,878            | 296,664            |
| Bonos por pagar, neto                                                                                                     |             | <b>81,168,776</b>  | <b>76,475,185</b>  |
| <b>Total del pasivo</b>                                                                                                   |             | <b>123,294,139</b> | <b>126,935,275</b> |
| 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                                                                                                  |             | 252,674            | 71,718             |
| Descuento en ventas de acciones                                                                                           |             | (34,388)           | (34,388)           |
| Utilidades no distribuidas                                                                                                |             | 157,251,251        | 158,900,338        |
| Impuesto complementario                                                                                                   |             | (1,092,630)        | (1,091,759)        |
| Escisión en la inversión                                                                                                  |             | (3,519,999)        | (3,519,999)        |
| <b>Total de patrimonio de los accionistas</b>                                                                             |             | <b>153,697,008</b> | <b>155,166,010</b> |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>                                                                                      |             | <b>276,991,147</b> | <b>282,101,285</b> |

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

**Estado consolidado de resultados**

Por el periodo terminado al 30 de junio de 2026

(Expresado en balboas)

|                                                             | Nota          | 2026             |                    | 2025               |                    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                             |               | Corriente        | Acumulado          | Corriente          | Acumulado          |
| Ventas de bienes y servicios                                | 22,23         | 2,394,955        | 20,028,270         | 7,196,952          | 23,139,041         |
| Costo de las ventas                                         |               | 2,183,716        | 13,947,989         | 5,341,218          | 17,499,057         |
| <b>Ganancia bruta en ventas</b>                             |               | <b>211,239</b>   | <b>6,080,281</b>   | <b>1,855,734</b>   | <b>5,639,984</b>   |
| Otros ingresos de operaciones:                              |               |                  |                    |                    |                    |
| Ingresos por servicios afiliadas                            | 5             | 4,312            | 656,736            | 186,051            | 359,876            |
| Ingresos por alquiler                                       |               | 38,392           | 247,982            | 98,340             | 194,355            |
| Otros ingresos (egresos) operacionales                      |               | 1,022,942        | 1,269,633          | 21,817             | 136,077            |
| <b>Total de otros ingresos</b>                              |               | <b>1,065,646</b> | <b>2,174,351</b>   | <b>306,208</b>     | <b>690,308</b>     |
| Gastos de ventas, generales y administrativos               | 5,10,11,19,20 | 1,345,280        | 8,878,285          | 3,902,429          | 7,603,564          |
| <b>Resultado de las actividades de operación</b>            |               | <b>(68,395)</b>  | <b>(623,653)</b>   | <b>(1,740,487)</b> | <b>(1,273,272)</b> |
| Costos de financiamiento, neto:                             |               |                  |                    |                    |                    |
| Intereses ganados en depósitos a plazo fijo                 |               | 443              | 48,634             | 46,119             | 143,172            |
| Intereses pagados en financiamientos bancarios              | 5,14          | (59,249)         | (335,888)          | (182,679)          | (386,367)          |
| Intereses pagados sobre bonos                               | 15            | (71,287)         | (454,071)          | (200,222)          | (392,972)          |
| Amortización de costos de emisión de bonos                  |               | (9,769)          | (59,701)           | (31,696)           | (61,151)           |
| <b>Total de costos financieros, neto</b>                    |               | <b>(139,862)</b> | <b>(801,026)</b>   | <b>(368,478)</b>   | <b>(697,318)</b>   |
| <b>Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b> |               | <b>(208,257)</b> | <b>(1,424,679)</b> | <b>(2,108,965)</b> | <b>(1,970,590)</b> |
| <b>Impuesto sobre la renta, estimado</b>                    | 21            | <b>(44,353)</b>  | <b>(350,537)</b>   | <b>(199,343)</b>   | <b>(491,086)</b>   |
| <b>Pérdida neta del periodo</b>                             |               | <b>(252,610)</b> | <b>(1,775,216)</b> | <b>(2,308,308)</b> | <b>(2,461,676)</b> |
| <b>Pérdida neta por acción</b>                              |               | <b>(0.30)</b>    | <b>(2.11)</b>      | <b>(2.75)</b>      | <b>(2.93)</b>      |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

**Estado consolidado de cambios en el patrimonio**

Por el período terminado al 30 de junio 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> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>Saldo al 1 de enero de 2025</b>                                                         |             | 840,100                 | 71,718                          | (34,388)                              | 162,169,115                       | (1,091,317)                    | (532,981)                       | 161,422,247                 |
| <b>Resultado integrales:</b>                                                               |             |                         |                                 |                                       |                                   |                                |                                 |                             |
| Utilidad neta                                                                              |             | 0                       | 0                               | 0                                     | (2,461,676)                       | 0                              | 0                               | (2,461,676)                 |
| Total de los resultados integrales                                                         |             | 0                       | 0                               | 0                                     | (2,461,676)                       | 0                              | 0                               | (2,461,676)                 |
| <b>Distribuciones a los accionistas</b>                                                    |             |                         |                                 |                                       |                                   |                                |                                 |                             |
| Impuesto complementario                                                                    | 28          | 0                       | 0                               | 0                                     | 0                                 | (442)                          | 0                               | (442)                       |
| Dividendos declarados                                                                      |             | 0                       | 0                               | 0                                     | (2,700,000)                       | 0                              | 0                               | (2,700,000)                 |
| Total de distribuciones a los accionistas                                                  |             | 0                       | 0                               | 0                                     | (2,700,000)                       | (442)                          | 0                               | (2,700,442)                 |
| <b>Saldo al 30 de junio de 2025</b>                                                        |             | 840,100                 | 71,718                          | (34,388)                              | 157,007,439                       | (1,091,759)                    | (532,981)                       | 156,260,129                 |
| <b>Saldo al 1 de enero de 2026</b>                                                         |             | 840,100                 | 71,718                          | (34,388)                              | 158,900,338                       | (1,091,759)                    | (3,519,999)                     | 155,166,010                 |
| <b>Resultado integrales:</b>                                                               |             |                         |                                 |                                       |                                   |                                |                                 |                             |
| Pérdida neta                                                                               |             | 0                       | 0                               | 0                                     | (1,775,216)                       | 0                              | 0                               | (1,775,216)                 |
| Total de los resultados integrales                                                         |             | 0                       | 0                               | 0                                     | (1,775,216)                       | 0                              | 0                               | (1,775,216)                 |
| <b>Distribuciones a los accionistas</b>                                                    |             |                         |                                 |                                       |                                   |                                |                                 |                             |
| Efecto fusión (Absorción Maquinarias del Caribe, S. A. y Constructora Mediterraneo, S. A.) | 1           | 0                       | 180,956                         | 0                                     | 736,409                           | 0                              | 0                               | 917,365                     |
| Impuesto complementario                                                                    |             | 0                       | 0                               | 0                                     | 0                                 | (871)                          | 0                               | (871)                       |
| Dividendos declarados                                                                      | 28          | 0                       | 0                               | 0                                     | (610,280)                         | 0                              | 0                               | (610,280)                   |
| Total de distribuciones a los accionistas                                                  |             | 0                       | 180,956                         | 0                                     | 126,129                           | (871)                          | 0                               | 306,214                     |
| <b>Saldo al 30 de junio de 2026</b>                                                        |             | 840,100                 | 252,674                         | (34,388)                              | 157,251,251                       | (1,092,630)                    | (3,519,999)                     | 153,697,008                 |

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 30 de junio de 2026

(Expresado en Balboas)

|                                                                        |       | <u>2026</u>               | <u>2025</u>               |
|------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>              |       |                           |                           |
| Pérdida neta                                                           |       | (1,775,216)               | (2,461,676)               |
| Ajustes por:                                                           |       |                           |                           |
| Provisión para cuentas incobrables                                     | 26    | 108,286                   | -                         |
| Depreciación y amortización                                            | 10,11 | 1,063,493                 | 915,918                   |
| Amortización de prima de emisión de bonos                              |       | (22,755)                  | (17,062)                  |
| Amortización de activo de derecho de uso                               | 12    | 54,559                    | 54,558                    |
| Costos financieros, neto                                               |       | 784,492                   | 679,642                   |
| Gastos de interés por arrendamiento                                    |       | 1,504                     | 1,615                     |
| Gasto de impuesto sobre la renta                                       | 21    | 350,537                   | 491,086                   |
| Ganancia en venta de inversiones                                       |       | (6,375)                   | (10,593)                  |
| Pérdida en venta de activo fijo, neto                                  |       | -                         | (3,333)                   |
|                                                                        |       | <u>558,525</u>            | <u>(349,844)</u>          |
| Cambios en:                                                            |       |                           |                           |
| Cuentas por cobrar y varias                                            |       | 901,967                   | 3,119,025                 |
| Inventarios                                                            |       | (1,594,092)               | (5,109,160)               |
| Otros activos                                                          |       | (399,587)                 | (487,331)                 |
| Cuentas y gastos acumulados por pagar                                  |       | (1,437,646)               | (4,206,654)               |
| Otros pasivos y depósitos recibidos de clientes                        |       | <u>(892,251)</u>          | <u>(109,840)</u>          |
| <b>Flujos procedentes de actividades de operación</b>                  |       | <u>(2,863,084)</u>        | <u>(7,143,804)</u>        |
| Impuesto sobre la renta pagado                                         |       | (463,475)                 | (736,631)                 |
| Intereses pagados                                                      |       | <u>(692,467)</u>          | <u>(835,720)</u>          |
| <b>Flujos netos (usados en) provistos por actividades de operación</b> |       | <u><u>(4,019,026)</u></u> | <u><u>(8,716,155)</u></u> |
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>             |       |                           |                           |
| Intereses recibidos                                                    |       | 48,634                    | 143,172                   |
| Producto de la venta de inversión en bonos                             |       | 9,375                     | 16,669                    |
| Adquisición de propiedad de inversión                                  | 10    | (2,999,024)               | (3,441,218)               |
| Producto de venta de propiedades de inversión                          |       | 636,023                   | -                         |
| Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos           | 11    | (606,061)                 | (1,634,601)               |
| Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos  |       | -                         | 3,333                     |
| Cambios en las cuentas por cobrar afiliada                             |       | <u>1,824,304</u>          | <u>5,678,679</u>          |
| <b>Flujos netos (usados) provistos en actividades de inversión</b>     |       | <u><u>(1,086,749)</u></u> | <u><u>766,034</u></u>     |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>         |       |                           |                           |
| Pago de pasivos por arrendamiento                                      | 18    | (287,600)                 | (300,705)                 |
| Abonos a obligaciones bancarias                                        | 14    | (8,923,356)               | (6,773,356)               |
| Producto de obligaciones bancarias                                     | 14    | 5,000,000                 | 6,250,000                 |
| Producto de pasivos por arrendamientos                                 | 18    | 16,259                    | 390,576                   |
| Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo                     | 15    | 10,300,000                | 6,886,000                 |
| Cambio en cuenta por pagar a compañía afiliadas                        | 5     | (1,972,030)               | 1,927,307                 |
| Pago de impuesto complementario                                        |       | (871)                     | (442)                     |
| Pagos de costos de emisión de bonos                                    |       | (32,197)                  | (29,425)                  |
| Bonos redimidos y abonos                                               | 15    | (5,594,623)               | (4,249,414)               |
| Dividendos pagados                                                     | 28    | <u>(148,030)</u>          | <u>(2,504,998)</u>        |
| <b>Flujos netos usados en actividades de financiamiento</b>            |       | <u><u>(1,642,448)</u></u> | <u><u>1,595,543</u></u>   |
| <b>Disminución del de efectivo y equivalentes de efectivo</b>          |       | <u><u>(6,748,223)</u></u> | <u><u>(6,354,578)</u></u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo              |       | <u>8,379,917</u>          | <u>10,415,174</u>         |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>        | 6     | <u><u>1,631,694</u></u>   | <u><u>4,060,596</u></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 30 de junio 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 "Best Western") y Sanno Investors Ltd. se dedican al negocio de hotelería.

En Junio de 2026 se completó el proceso de fusión de las sociedades Maquinarias del Caribe, S.A. y Constructora Mediterráneo, S.A las cuales no mantenían operaciones; con Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

**(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 (VRCR), los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

*ii. Clasificación y medición posterior*

*Activos financieros*

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

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer periodo 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:<br><br>* La firma del contrato de compra-venta.<br>* Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda.<br>* El pago del abono inicial.<br>* 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.<br><br>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.

**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 2026. 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 2025 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

NIIF 18 Presentación y Revelación en los Estados Financieros

La NIIF 18 reemplazará la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y aplica a los 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:

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

**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:

|                                                               | <b>Junio 30,<br/>2026</b> | <b>Diciembre 31,<br/>2025</b> |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Activos corrientes</b>                                     |                           |                               |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                           | 1,631,694                 | 8,379,917                     |
| Depósitos a plazo fijo                                        | 0                         | 0                             |
| Cuentas por cobrar a clientes                                 | 751,153                   | 1,972,996                     |
| Cuentas por cobrar varias                                     | 7,987,946                 | 7,671,327                     |
| Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro                   | (122,783)                 | (17,754)                      |
| Inventarios:                                                  |                           |                               |
| Unidades de viviendas terminadas                              | 29,423,899                | 27,204,431                    |
| Costos de construcción en proceso                             | 55,925,137                | 55,441,263                    |
| Terrenos                                                      | 3,491,706                 | 4,120,803                     |
| Materiales, equipo, repuestos y otros                         | <u>1,887,213</u>          | <u>1,375,826</u>              |
|                                                               | <u>90,727,955</u>         | <u>88,142,323</u>             |
| Gastos pagados por adelantado                                 | 1,679,818                 | 1,459,653                     |
| Activos por derecho de uso                                    | <u>109,117</u>            | <u>109,117</u>                |
| <b>Total activos corrientes</b>                               | <u><b>102,764,900</b></u> | <u><b>107,717,579</b></u>     |
| <b>Pasivos corrientes</b>                                     |                           |                               |
| Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar | 18,221,712                | 21,471,712                    |
| Bonos por pagar                                               | 7,753,056                 | 9,076,540                     |
| Prima neta, de costos de emisión                              | <u>284,878</u>            | <u>296,664</u>                |
| Bonos por pagar, neto                                         | <u>8,037,934</u>          | <u>9,373,204</u>              |
| Terrenos por pagar                                            | 741,319                   | 1,292,714                     |
| Cuentas por pagar proveedores                                 | 4,008,904                 | 4,971,295                     |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                       | 7,646,060                 | 9,486,640                     |
| Dividendos por pagar                                          | 958,227                   | 495,976                       |
| Otras cuentas por pagar                                       | 1,281,100                 | 1,818,799                     |
| Gastos acumulados por pagar                                   | 1,875,903                 | 1,811,955                     |
| Intereses acumulados por pagar sobre bonos                    | 394,409                   | 276,322                       |
| Depósitos recibidos de clientes                               | 1,256,348                 | 2,138,298                     |
| Pasivos por arrendamientos                                    | 438,845                   | 500,943                       |
| Otros pasivos                                                 | <u>84,810</u>             | <u>95,111</u>                 |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                               | <u><b>44,945,571</b></u>  | <u><b>53,732,969</b></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:

|                                                  | <b>Junio 30,<br/>2026</b> | <b>Diciembre 31,<br/>2025</b> |
|--------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Activos no corrientes</b>                     |                           |                               |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas         | 15,788,178                | 16,565,647                    |
| Inversión en bonos                               | 31,570                    | 34,570                        |
| Propiedades de inversión, neto                   | 132,662,525               | 131,797,246                   |
| Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto | 19,901,627                | 20,383,677                    |
| Activos por derecho de uso                       | 1,357,988                 | 1,412,547                     |
| Depósitos en garantía                            | 31,742                    | 31,731                        |
| Otros activos                                    | <u>4,452,617</u>          | <u>4,158,288</u>              |
| <b>Total activos no corrientes</b>               | <u><b>174,226,247</b></u> | <u><b>174,383,706</b></u>     |
| <b>Pasivos no corrientes</b>                     |                           |                               |
| Préstamos por pagar                              | 3,614,337                 | 4,287,693                     |
| Bonos por pagar                                  | 73,130,842                | 67,101,981                    |
| Pasivos por arrendamiento                        | <u>1,603,389</u>          | <u>1,812,632</u>              |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>               | <u><b>78,348,568</b></u>  | <u><b>73,202,306</b></u>      |

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

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

|                                                  | <b>Junio 30,<br/>2026</b> | <b>Diciembre 31,<br/>2025</b> |
|--------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <u>Efectivo en banco:</u>                        |                           |                               |
| Banco General, S. A.                             | <u>710,815</u>            | <u>1,986,599</u>              |
| <u>Cuentas por cobrar a partes relacionadas:</u> |                           |                               |
| Unión Nacional de Empresas, S. A.                | 7,925,624                 | 11,672,841                    |
| Inversiones Sucasa, S. A.                        | 2,640,817                 | 2,175,906                     |
| Inmobiliaria Sucasa, S. A.                       | 1,656,273                 | 0                             |
| Proyectos Inmobiliarios Corona, S. A.            | 1,243,878                 | 432,428                       |
| Equipos Coamco, S. A.                            | 1,110,224                 | 967,995                       |
| Diseño e Innovación Constructiva, S.A.           | 484,051                   | 857,955                       |
| Constructora San Lorenzo, S. A.                  | 394,583                   | 150,562                       |
| Great Circle Sail Chain Supplies, S. A.          | 181,469                   | 181,469                       |
| Constructora Corona, S. A.                       | 97,190                    | 85,185                        |
| Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.        | 52,741                    | 36,245                        |
| Caribbean Franchise Development Corp.            | 1,208                     | 1,208                         |
| Compañía Urbanizadora Sucasa, S.A.               | 120                       | 0                             |
| Constructora Concasa Caribe, S. A.               | <u>0</u>                  | <u>3,853</u>                  |
|                                                  | <u><b>15,788,178</b></u>  | <u><b>16,565,647</b></u>      |
| <u>Préstamos por pagar:</u>                      |                           |                               |
| Banco General, S. A.                             | <u>1,500,000</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**

|                                                 | <b>Junio 30,<br/>2026</b>     | <b>Diciembre 31,<br/>2025</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Cuentas por pagar a partes relacionadas:</b> |                               |                               |
| Caribbean Franchise Development Corp.           | 5,755,331                     | 5,893,896                     |
| Alquileres Sucasa, S. A.                        | 1,676,615                     | 1,705,760                     |
| Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.             | 199,892                       | 199,992                       |
| Constructora Concasa Caribe, S. A.              | 7,279                         | 0                             |
| Diseño e Innovación Constructiva, S. A.         | 5,086                         | 0                             |
| Unión Nacional de Empresas, S. A.               | 1,857                         | 0                             |
| Constructora Mediterráneo, S. A.                | 0                             | 543,822                       |
| Maquinarias del Caribe, S. A.                   | 0                             | 453,397                       |
| Inmobiliaria Sucasa, S. A.                      | 0                             | 689,773                       |
|                                                 | <u>7,646,060</u>              | <u>9,486,640</u>              |
| <br>Dividendos por pagar                        | <br><u>958,227</u>            | <br><u>495,976</u>            |
| <br><b>Costos de construcción</b>               | <br><b>Junio 30,<br/>2026</b> | <br><b>Junio 30,<br/>2025</b> |
| Constructora San Lorenzo, S. A.                 | 862,812                       | 2,628,054                     |
| Constructora Corona, S. A.                      | 524,036                       | 564,379                       |
| Diseño e Innovación Constructiva, S. A.         | 519,543                       | 647,387                       |
| Constructora Concasa Caribe, S. A.              | 385,085                       | 456,043                       |
|                                                 | <u>2,291,476</u>              | <u>4,295,863</u>              |
| <br>Ingresos de partes relacionadas             | <br><u>656,736</u>            | <br><u>359,876</u>            |
| Gastos por servicios entre partes relacionadas  | <u>5,860</u>                  | <u>55,383</u>                 |
| <br>Intereses pagados en financiamientos:       |                               |                               |
| Banco General, S. A.                            | <u>91,972</u>                 | <u>121,839</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:

|                                                                          | <b>Junio 30,<br/>2026</b> | <b>Diciembre 31,<br/>2025</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Cuentas corrientes y efectivo en caja                                    | 1,571,694                 | 4,154,917                     |
| Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales<br>menores a tres meses) | 60,000                    | 4,225,000                     |
|                                                                          | <u>1,631,694</u>          | <u>8,379,917</u>              |

Al 30 de junio de 2026, el Grupo no mantiene depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses (diciembre 2025: No mantiene plazo fijo)

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

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

| <b>Proyecto</b>         | <b>Junio 30,<br/>2026</b> | <b>Diciembre 31,<br/>2025</b> |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Colinas de Mallorca     | 16,083,568                | 11,139,567                    |
| Puerto del Mar          | 7,711,023                 | 7,589,440                     |
| Granada                 | 5,007,859                 | 5,013,206                     |
| Desarrollo Santa Mónica | 4,401,309                 | 6,146,863                     |
| Maderos del Campo       | 3,945,449                 | 4,952,252                     |
| Ciudad del Lago         | 3,343,916                 | 3,126,428                     |
| Mar Pacífico            | 1,919,205                 | 3,263,151                     |
| North View              | 1,850,064                 | 596,804                       |
| Málaga                  | 1,830,188                 | 5,068,005                     |
| Cedros del Campo        | 1,402,169                 | 0                             |
| Ciudad Bolívar          | 1,216,567                 | 1,168,542                     |
| Verdemar 2 - Norte      | 957,683                   | 0                             |
| Costa Pacífica          | 897,439                   | 563,555                       |
| Córdoba                 | 880,000                   | 900,000                       |
| Ribadeo                 | 788,067                   | 788,067                       |
| Villa de Asturias       | 656,292                   | 641,124                       |
| Baula Residences        | 645,615                   | 497,672                       |
| Castilla Real 3         | 616,371                   | 616,371                       |
| Manhattan               | 475,911                   | 0                             |
| Praderas de Siena       | 279,111                   | 0                             |
| Puerta de Galicia       | 66,671                    | 323,615                       |
| Pradera Azul            | 0                         | 146,511                       |
| Fresno                  | 0                         | 1,225,434                     |
| Riberas del Lago        | 0                         | 0                             |
| Otros proyectos         | 950,660                   | 1,674,656                     |
|                         | <u>55,925,137</u>         | <u>55,441,263</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**

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:

|                      | <b>Junio 30,<br/>2026</b> | <b>Diciembre 31,<br/>2025</b> |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Málaga               | 8,384,907                 | 3,788,171                     |
| Cedros del Campo     | 4,607,152                 | 6,006,258                     |
| Mar Pacífico         | 4,466,468                 | 3,467,622                     |
| Fresno               | 3,930,455                 | 5,696,877                     |
| Sabana Tower         | 3,394,594                 | 3,557,933                     |
| La Foresta           | 3,007,507                 | 1,754,049                     |
| Riberas del Lago     | 1,522,790                 | 2,486,231                     |
| Cibeles              | 60,458                    | 294,135                       |
| Las Viñas de Galicia | 49,568                    | 93,356                        |
| Puertas de Vigo      | 0                         | 59,799                        |
|                      | <u>29,423,899</u>         | <u>27,204,431</u>             |

Al 30 de junio de 2026, el Grupo mantenía abonos a contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.1,256,348 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:

|                                      | <b>Junio 30,<br/>2026</b> | <b>Diciembre 31,<br/>2025</b> |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Seguros                              | 0                         | 9,367                         |
| Impuestos pagados por adelantado (a) | 761,978                   | 745,519                       |
| Otros                                | 917,840                   | 704,767                       |
|                                      | <u>1,679,818</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 |                   |                                   | Junio 30,<br>2026<br>Total | Inmuebles mobiliario |                   |                                      | Diciembre 31,<br>2025<br>Total |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
|                               | Terrenos             | y equipo de hotel | Locales comerciales, apartamentos |                            | Terrenos             | y equipo de hotel | Locales com. vivienda y apartamentos |                                |
| Al inicio del periodo         | 126,887,513          | 10,919,872        | 326,509                           | 138,133,894                | 124,059,049          | 10,919,872        | 163,170                              | 135,142,091                    |
| Adiciones                     | 2,268,284            | 179,345           | 0                                 | 2,447,629                  | 7,196,420            | 0                 | 163,339                              | 7,359,759                      |
| Ventas y descartes            | (636,023)            | 0                 | 0                                 | (636,023)                  | (185,168)            | 0                 | 0                                    | (185,168)                      |
| Reclasificaciones             | (876,882)            | 0                 | 0                                 | (876,882)                  | (4,182,788)          | 0                 | 0                                    | (4,182,788)                    |
| Al 30 de junio                | <u>127,642,892</u>   | <u>11,099,217</u> | <u>326,509</u>                    | <u>139,068,618</u>         | <u>126,887,513</u>   | <u>10,919,872</u> | <u>326,509</u>                       | <u>138,133,894</u>             |
| <b>Depreciación acumulada</b> |                      |                   |                                   |                            |                      |                   |                                      |                                |
| Al inicio del periodo         | 0                    | 6,305,373         | 31,275                            | 6,336,648                  | 0                    | 6,052,266         | 23,116                               | 6,075,382                      |
| Gasto del periodo             | 0                    | 61,282            | 8,163                             | 69,445                     | 0                    | 253,107           | 8,159                                | 261,266                        |
| Reclasificación               | 0                    | 0                 | 0                                 | 0                          | 0                    | 0                 | 0                                    | 0                              |
| Al 30 de junio                | <u>0</u>             | <u>6,366,655</u>  | <u>39,438</u>                     | <u>6,406,093</u>           | <u>0</u>             | <u>6,305,373</u>  | <u>31,275</u>                        | <u>6,336,648</u>               |
| Valor neto en libros          | <u>127,642,892</u>   | <u>4,732,562</u>  | <u>287,071</u>                    | <u>132,662,525</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 30 de junio de 2026 por B/.876,882 (2025: B/.4,182,788) se compone de:

- Producto del giro normal del negocio; construcción de viviendas, se reclasifica el monto de B/.876,882 (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 30 de junio de 2026 fueron por B/.1,724,278 (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:

|                                              | Terrenos  | Casas Modelos | Edificios y mejoras | Maquinaria y equipo | Mobiliario y equipo de hotel | Mobiliario y equipo de oficina y otros | Total      |
|----------------------------------------------|-----------|---------------|---------------------|---------------------|------------------------------|----------------------------------------|------------|
| <b>Costo</b>                                 |           |               |                     |                     |                              |                                        |            |
| Al 1 de enero de 2025                        | 905,830   | 268,766       | 22,908,565          | 19,995,034          | 5,788,694                    | 6,454,440                              | 56,321,329 |
| Adiciones                                    | 0         | 0             | 996,754             | 437,749             | 352,600                      | 382,437                                | 2,169,540  |
| Escisión                                     | 1,505,466 | 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                   | 3,261,298 | 268,766       | 30,191,089          | 20,199,484          | 8,512,268                    | 6,707,834                              | 69,140,739 |
| 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           | 498,198             | 38,871              | 36,817                       | 31,905                                 | 606,061    |
| Ventas y Descartes                           | 0         | 0             | 0                   | 0                   | 0                            | 0                                      | 0          |
| Reclasificación                              | 0         | 93,682        | (1,167)             | (381)               | 0                            | 0                                      | (95,230)   |
| Al 30 de junio de 2026                       | 3,261,298 | 175,354       | 30,688,120          | 20,237,974          | 8,549,085                    | 6,739,739                              | 69,651,570 |
| <b>Depreciación y amortización acumulada</b> |           |               |                     |                     |                              |                                        |            |
| 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                            | (36)                                   | (45,240)   |
| Al 31 de diciembre de 2025                   | 0         | 12,015        | 17,075,792          | 19,102,494          | 7,081,179                    | 5,485,582                              | 48,757,062 |
| 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 periodo                            | 0         | 0             | 479,445             | 153,453             | 178,024                      | 183,126                                | 994,048    |
| Ventas y Descartes                           | 0         | 0             | 0                   | 0                   | 0                            | 0                                      | 0          |
| Reclasificación                              | 0         | 0             | (1,167)             | 0                   | 0                            | 0                                      | (1,167)    |
| Al 30 de junio de 2026                       | 0         | 12,015        | 17,554,070          | 19,255,947          | 7,259,203                    | 5,668,708                              | 49,749,943 |
| <b>Valor neto en libros</b>                  |           |               |                     |                     |                              |                                        |            |
| Al 31 de diciembre de 2025                   | 3,261,298 | 256,751       | 13,115,297          | 1,096,990           | 1,431,089                    | 1,222,252                              | 20,383,677 |
| Al 30 de junio de 2026                       | 3,261,298 | 163,339       | 13,134,050          | 982,027             | 1,289,882                    | 1,071,031                              | 19,901,627 |

Al 30 de junio de 2026, el gasto de depreciación fue por B/.994,048 (2025: B/.1,704,825), fue distribuido de la siguiente manera: B/.206,565 (2025: B/.407,731) a costos de construcción en proceso y B/.787,483 (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:

|                                     | Junio 30,<br>2026 | Diciembre 31,<br>2025 |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Costos</b>                       |                   |                       |
| Saldo al inicio y final del periodo | 2,284,210         | 2,284,210             |
| <b>Depreciación acumulada</b>       |                   |                       |
| Saldo al inicio del periodo         | 762,546           | 653,429               |
| Gasto del periodo                   | 54,559            | 109,117               |
| Saldo al final del periodo          | 817,105           | 762,546               |
| Saldo neto                          | 1,467,105         | 1,521,664             |

**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:

|                                 | <b>Junio 30,<br/>2026</b> | <b>Diciembre 31,<br/>2025</b> |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Fondo de cesantía               | 1,695,193                 | 1,635,822                     |
| Depósito en garantía            | 31,741                    | 31,731                        |
| Inversiones en Bonos y Acciones | 31,570                    | 34,570                        |
| Otros                           | <u>2,757,425</u>          | <u>2,522,466</u>              |
|                                 | <u><b>4,515,929</b></u>   | <u><b>4,224,589</b></u>       |

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

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

|                                            | <b>Junio 30, 2026</b>            |                                             |                          | <b>Diciembre 31, 2025</b>        |                                             |                          |
|--------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
|                                            | <b>Vencimiento<br/>en un año</b> | <b>Vencimiento<br/>en más de<br/>un año</b> | <b>Total</b>             | <b>Vencimiento<br/>en un año</b> | <b>Vencimiento<br/>en más de<br/>un año</b> | <b>Total</b>             |
| <b>Préstamos comerciales</b>               |                                  |                                             |                          |                                  |                                             |                          |
| Banco Nacional de Panamá                   | <u>1,346,712</u>                 | <u>3,614,337</u>                            | <u>4,961,049</u>         | <u>1,346,712</u>                 | <u>4,287,693</u>                            | <u>5,634,405</u>         |
| <b>Total préstamos comerciales</b>         | <u>1,346,712</u>                 | <u>3,614,337</u>                            | <u>4,961,049</u>         | <u>1,346,712</u>                 | <u>4,287,693</u>                            | <u>5,634,405</u>         |
| <b>Valores comerciales rotativos</b>       |                                  |                                             |                          |                                  |                                             |                          |
| VCNs públicos                              | 8,375,000                        | 0                                           | 8,375,000                | 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>1,500,000</u>                 | <u>0</u>                                    | <u>1,500,000</u>         | <u>2,500,000</u>                 | <u>0</u>                                    | <u>2,500,000</u>         |
| <b>Total valores comerciales rotativos</b> | <u>16,875,000</u>                | <u>0</u>                                    | <u>16,875,000</u>        | <u>20,125,000</u>                | <u>0</u>                                    | <u>20,125,000</u>        |
|                                            | <u><b>18,221,712</b></u>         | <u><b>3,614,337</b></u>                     | <u><b>21,836,049</b></u> | <u><b>21,471,712</b></u>         | <u><b>4,287,693</b></u>                     | <u><b>25,759,405</b></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 5.75% hasta 6.50% (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>Junio 30, 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. Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor                                                  |                        | 60,000,000                    | 6,300,000                                                   | 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                    | 44,910,214                                                  | 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                    | 18,876,643                                                  | 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>10,797,041</u>                                           | <u>11,584,300</u>         |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                        | <u>137,000,000</u>            | <u>80,883,898</u>                                           | <u>76,178,521</u>         |
| Desglose: Vencimientos a un año                                                                                                                                                                                                 |                        |                               | 7,753,056                                                   | 9,076,540                 |
| Vencimientos a más de un año                                                                                                                                                                                                    |                        |                               | <u>73,130,842</u>                                           | <u>67,101,981</u>         |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                               | <u>80,883,898</u>                                           | <u>76,178,521</u>         |

Durante el período transcurrido del año 2026, la emisión de bonos es de B/. 10,300,000 (2025: B/. 23,486,000) y la redención de bonos ha sido por el monto de B/. 5,594,623 (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.

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

- (c) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (d) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) 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 período de 90 días. La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) Días Hábiles antes de cada período de interés por empezar.
- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.

**(16) Cuentas por pagar proveedores**

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

|                              | <b>Junio 30,<br/>2026</b> | <b>Diciembre 31,<br/>2025</b> |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| De la operación de viviendas | 3,618,717                 | 4,623,097                     |
| De la operación de hotelería | <u>390,187</u>            | <u>348,198</u>                |
|                              | <u>4,008,904</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 30 de junio de 2026, las otras cuentas por pagar, se mantenía por la suma de B/.1,281,100 (2025: B/.1,818,799)

**(18) Pasivos por arrendamientos**

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

|                             | <u>Pasivo por Arrendamiento</u> | <u>Obligaciones "Leasing"</u> | <u>Junio 30, 2026</u> | <u>Pasivo por Arrendamiento</u> | <u>Obligaciones "Leasing"</u> | <u>Dic. 31, 2025</u> |
|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Saldo al inicio del periodo | 1,527,152                       | 786,423                       | 2,313,575             | 1,637,187                       | 731,222                       | 2,368,409            |
| Pagos                       | (55,397)                        | (232,203)                     | (287,600)             | (110,035)                       | (484,876)                     | (594,911)            |
| Aumentos                    | 0                               | 16,259                        | 16,259                | 0                               | 540,077                       | 540,077              |
| Saldo al final del periodo  | <u>1,471,755</u>                | <u>570,479</u>                | <u>2,042,234</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:

|                            | <u>Junio 30, 2026</u> | <u>Diciembre 31, 2025</u> |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Equipo pesado              | 1,099,964             | 1,385,695                 |
| Equipo rodante             | <u>321,440</u>        | <u>409,090</u>            |
|                            | 1,421,404             | 1,794,785                 |
| Menos:                     |                       |                           |
| Depreciación acumulada     | <u>(693,287)</u>      | <u>(698,583)</u>          |
| Saldo al final del periodo | <u>728,117</u>        | <u>1,096,202</u>          |

**(19) Gastos de personal**

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

|                                  | <u>2026</u>      | <u>2025</u>      |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Salarios                         | 1,996,322        | 1,964,695        |
| Seguro social                    | 360,986          | 350,996          |
| Participación y otros incentivos | 270,637          | 309,884          |
| Aporte de fondo de cesantía      | 233,897          | 204,210          |
| Vacaciones                       | 205,949          | 206,047          |
| Gastos de representación         | 189,879          | 218,185          |
| Décimo tercer mes                | 181,299          | 179,242          |
| Seguro de vida y hospitalización | 100,668          | 102,033          |
| Prima de antigüedad              | 50,195           | 50,913           |
| Otras                            | <u>168,677</u>   | <u>169,066</u>   |
|                                  | <u>3,758,509</u> | <u>3,755,271</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 30 de junio de 2026, el gasto de personal por B/.3,758,509 (2025: B/.3,755,271) fue distribuido de la siguiente manera: B/.883,143 (2025: B/.905,901) al costo de ventas y B/.2,875,366 (2025: B/.2,849,370) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el período terminado el 30 de junio de 2026, el Grupo mantenía 237 empleados permanentes (2025: 250 empleados).

Al 30 de junio de 2026, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.830,336 (2025: B/.814,232), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 30 de junio de 2026, el fondo de cesantía por B/.1,695,192 (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 30 de junio se detallan de la siguiente manera:

|                                                                      | <u>2026</u>      | <u>2025</u>      |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Gastos de personal (nota 19)                                         | 2,875,366        | 2,849,370        |
| Reparaciones y mantenimiento                                         | 983,965          | 942,574          |
| Depreciación y amortización (notas 10- 11)                           | 856,828          | 728,955          |
| Servicios públicos                                                   | 657,929          | 581,285          |
| Impuestos                                                            | 620,478          | 270,895          |
| Publicidad y promociones                                             | 387,961          | 722,266          |
| Gastos legales y notariales                                          | 317,136          | 341,677          |
| Seguridad                                                            | 306,186          | 175,507          |
| Servicios profesionales                                              | 260,445          | 242,489          |
| Gastos bancarios                                                     | 198,283          | 138,055          |
| Gastos no deducibles                                                 | 157,312          | 15,702           |
| Seguros                                                              | 142,022          | 43,936           |
| Fiestas y agasajos                                                   | 133,001          | 67,508           |
| Provisión de deterioro de deudores comerciales y activos de contrato | 108,286          | 0                |
| Alquileres                                                           | 106,303          | 93,460           |
| Gastos de viaje y viáticos                                           | 69,084           | 60,243           |
| Comisión de tarjetas                                                 | 58,389           | 33,026           |
| Amortización derecho de uso (nota 12)                                | 54,559           | 54,558           |
| Atenciones y cortesías                                               | 42,381           | 53,392           |
| Gastos de oficina                                                    | 39,368           | 59,535           |
| Combustible y lubricantes                                            | 36,374           | 27,756           |
| Cuotas y suscripciones                                               | 16,696           | 24,295           |
| Capacitación y entrenamiento                                         | 13,007           | 14,872           |
| Donaciones                                                           | 0                | 12,000           |
| Otros                                                                | 436,926          | 50,208           |
|                                                                      | <u>8,878,285</u> | <u>7,603,564</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 Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR).

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 30 de junio 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 junio 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 periodo 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                             | 16,186,296                              | 20,931,252  | 3,841,974  | 2,207,789  | 20,028,270   | 23,139,041  |
| Costo de las ventas                                      | 12,729,947                              | 16,760,397  | 1,218,042  | 738,660    | 13,947,989   | 17,499,057  |
| Ganancia bruta en ventas                                 | 3,456,349                               | 4,170,855   | 2,623,932  | 1,469,129  | 6,080,281    | 5,639,984   |
| % de costo sobre ventas                                  | 79%                                     | 80%         | 32%        | 33%        | 70%          | 76%         |
| Otros ingresos de operaciones                            | 2,080,770                               | 500,387     | 93,581     | 189,921    | 2,174,351    | 690,308     |
| Gastos de ventas, generales, administrativos y afiliadas | 5,956,153                               | 5,734,366   | 2,922,132  | 1,869,198  | 8,878,285    | 7,603,564   |
| <b>Pérdida en operaciones</b>                            | (419,034)                               | (1,063,124) | (204,619)  | (210,148)  | (623,653)    | (1,273,272) |
| Costos financieros                                       | (287,385)                               | (179,282)   | (513,641)  | (518,036)  | (801,026)    | (697,318)   |
| <b>Pérdida antes de impuesto sobre la renta</b>          | (706,419)                               | (1,242,406) | (718,260)  | (728,184)  | (1,424,679)  | (1,970,590) |
| Impuesto sobre la renta, estimado                        | 350,537                                 | 491,086     | 0          | 0          | 350,537      | 491,086     |
| <b>Pérdida neta</b>                                      | (1,056,956)                             | (1,733,492) | (718,260)  | (728,184)  | (1,775,216)  | (2,461,676) |
|                                                          | Vivienda                                |             | Hoteles    |            | Consolidados |             |
|                                                          | 2026                                    | 2025        | 2026       | 2025       | 2026         | 2025        |
| Total activos                                            | 252,633,294                             | 257,572,200 | 24,357,853 | 24,529,085 | 276,991,147  | 282,101,285 |
| Total pasivos                                            | 93,213,778                              | 96,921,440  | 30,080,361 | 30,013,835 | 123,294,139  | 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 30 de junio, 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 | 16,186,296        | 20,931,252        |
| Hoteles            | <u>3,841,974</u>  | <u>2,207,789</u>  |
|                    | <u>20,028,270</u> | <u>23,139,041</u> |

**(24) Compromisos y contingencias**

Al 30 de junio 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.



**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 dictó 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.

Posteriormente, el Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial, confirma el auto 462/108110-2025 del 15 diciembre 2025 del juzgado liquidador 4to de circuito civil del Primer Distrito Judicial por medio del cual se ordenó formal secuestro a favor de PRORED y HARMODIO BARRIOS DAVALOS. Se fijó edicto 26-967 de notificaciones el 23 de junio 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.

Contra dicha decisión, presentamos oportunamente el anuncio (26 marzo)2026 y la sustentación (1 de abril 2026) del recurso de apelación. A la fecha, el recurso se encuentra pendiente de que el Tribunal de primera instancia emita la resolución que lo conceda y disponga la remisión del expediente al Primer Tribunal Superior de Justicia para su conocimiento.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2026, se mantienen certificados de participación negociables por la suma de B/.31,570 (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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

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

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

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

**(ii) Riesgo de crédito**

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

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

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

**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**

y otras cuentas por cobrar se refieren principalmente a los clientes de viviendas del Grupo. Los clientes que se clasifican como de "alto riesgo" se colocan en una lista de clientes restringidos, son monitoreados por la Administración y las ventas futuras a ellos se hacen sobre una base de prepago.

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

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

Las cuentas por cobrar se detallan de la siguiente manera:

|                                                                               | <b>Junio 30,<br/>2026</b> | <b>Diciembre 31,<br/>2025</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias) | 507,807                   | 1,696,209                     |
| Servicios de hotelería                                                        | <u>243,346</u>            | <u>276,787</u>                |
|                                                                               | 751,153                   | 1,972,996                     |
| Partes relacionadas                                                           | 15,788,178                | 16,565,647                    |
| Varias                                                                        | <u>7,987,946</u>          | <u>7,671,327</u>              |
|                                                                               | <u>24,527,277</u>         | <u>26,209,970</u>             |

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

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

|                                               | <b>Junio 30,<br/>2026</b> | <b>Diciembre 31<br/>2025</b> |
|-----------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Saldo al inicio del periodo                   | 17,754                    | 23,217                       |
| Pérdida por deterioro de deudores comerciales | 108,286                   |                              |
| Ajustes Escisión de Hotel Best Western        | 0                         | 4,373                        |
| Castigos                                      | <u>(3,257)</u>            | <u>(9,836)</u>               |
| Saldo al final del periodo                    | <u>122,783</u>            | <u>17,754</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**

---

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.

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:

|                                          | <b>Junio 30,<br/>2026</b> | <b>Junio 30,<br/>2025</b> |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Período terminado al 30 de junio:</b> |                           |                           |
| B/.0.73 (2025: B/.3.21) por cada acción  | <u>610,280</u>            | <u>2,700,000</u>          |

Los dividendos pagados al 30 de junio de 2026, fueron por B/.148,030 (2025: B/.2,502,035).

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**
**Anexo f**
**Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera**
**Al 30 de junio de 2026**

(Expresado en balboas)

| <b>Activos</b>                                         | <b>Consolidado</b> | <b>Eliminaciones</b> | <b>Sub-total</b>   | <b>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</b> | <b>Sanno Investors Ltd.</b> | <b>Hoteles del Caribe, S. A. y Subsidiaria</b> |
|--------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| Efectivo y equivalente de efectivo                     | 1,631,694          |                      | 1,631,694          | 1,419,482                                      | (7,649)                     | 219,861                                        |
| Depósito a plazo fijo                                  | 0                  |                      | 0                  | 0                                              | 0                           | 0                                              |
| Cuentas por cobrar:                                    |                    |                      |                    |                                                |                             |                                                |
| Cientes                                                | 751,153            |                      | 751,153            | 507,807                                        | 0                           | 243,346                                        |
| Compañías afiliadas                                    | 15,788,178         | (22,949,971)         | 38,738,149         | 38,504,796                                     | 0                           | 233,353                                        |
| Varios                                                 | 7,987,946          |                      | 7,987,946          | 6,485,930                                      | 753,088                     | 748,928                                        |
|                                                        | 24,527,277         | (22,949,971)         | 47,477,248         | 45,498,533                                     | 753,088                     | 1,225,627                                      |
| Menos reserva para cuentas incobrables                 | 122,783            |                      | 122,783            | 662                                            | 102,180                     | 19,941                                         |
| <b>Cuentas por cobrar, neto</b>                        | <b>24,404,494</b>  | <b>(22,949,971)</b>  | <b>47,354,465</b>  | <b>45,497,871</b>                              | <b>650,908</b>              | <b>1,205,686</b>                               |
| Inventarios:                                           |                    |                      |                    |                                                |                             |                                                |
| Unidades de viviendas terminadas                       | 29,423,899         |                      | 29,423,899         | 29,423,899                                     | 0                           | 0                                              |
| Costo de construcciones en proceso                     | 55,925,137         |                      | 55,925,137         | 55,925,137                                     | 0                           | 0                                              |
| Terrenos                                               | 3,491,706          |                      | 3,491,706          | 3,491,706                                      | 0                           | 0                                              |
| Materiales, equipo, repuestos y otros                  | 1,887,213          |                      | 1,887,213          | 1,731,900                                      | 0                           | 155,313                                        |
| <b>Total de inventarios</b>                            | <b>90,727,955</b>  | <b>0</b>             | <b>90,727,955</b>  | <b>90,572,642</b>                              | <b>0</b>                    | <b>155,313</b>                                 |
| Inversiones en Bonos y acciones, neto                  | 31,570             | (16,105,010)         | 16,136,580         | 16,136,580                                     | 0                           | 0                                              |
| Gastos pagados por adelantado                          | 1,679,818          |                      | 1,679,818          | 1,386,604                                      | 11,700                      | 281,514                                        |
| Propiedades de inversión, neto                         | 132,662,525        |                      | 132,662,525        | 127,929,962                                    | 4,732,563                   | 0                                              |
| Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo | 69,651,570         | 635,010              | 69,018,560         | 29,615,433                                     | 0                           | 39,401,127                                     |
| Menos depreciación acumulada                           | 49,749,943         |                      | 49,749,943         | 25,493,047                                     | 0                           | 24,256,896                                     |
| Inmuebles, maquinaria y equipo neto                    | 19,901,627         | 635,010              | 19,266,617         | 4,122,386                                      | 0                           | 15,144,231                                     |
| Franquicias                                            |                    |                      |                    |                                                |                             |                                                |
| Activo por derecho de uso                              | 1,467,105          |                      | 1,467,105          | 0                                              | 0                           | 1,467,105                                      |
| Depósitos en garantía                                  | 31,742             |                      | 31,742             | 23,331                                         | 0                           | 8,411                                          |
| Otros activos                                          | 4,452,617          |                      | 4,452,617          | 4,366,064                                      | 1                           | 86,552                                         |
| <b>Total de activos</b>                                | <b>276,991,147</b> | <b>(38,419,971)</b>  | <b>315,411,118</b> | <b>291,454,922</b>                             | <b>5,387,523</b>            | <b>18,568,673</b>                              |

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS**
**Anexo 1, continuación**
**Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera, continuación**

(Expresado en balboas)

| <b>Pasivos</b>                                       | <b>Consolidado</b> | <b>Eliminaciones</b> | <b>Sub-total</b>   | <b>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</b> | <b>Sanno Investors Ltd.</b> | <b>Hoteles del Caribe, S. A. y Subsidiaria</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| Préstamos por pagar                                  | 21,836,049         |                      | 21,836,049         | 21,836,049                                     | 0                           | 0                                              |
| Terrenos por pagar                                   | 741,319            |                      | 741,319            | 741,319                                        | 0                           | 0                                              |
| Cuentas por pagar:                                   |                    |                      |                    |                                                |                             |                                                |
| Proveedores                                          | 4,008,904          |                      | 4,008,904          | 3,618,717                                      | 0                           | 390,187                                        |
| Compañías afiliadas                                  | 7,646,060          | (22,949,971)         | 30,596,031         | 4,848,373                                      | 2,052,650                   | 23,695,008                                     |
| Dividendos por pagar                                 | 958,227            |                      | 958,227            | 954,564                                        | 0                           | 3,663                                          |
| Otras                                                | 1,281,100          |                      | 1,281,100          | 223,038                                        | 10,756                      | 1,047,306                                      |
| <b>Total de cuentas por pagar</b>                    | <b>13,894,291</b>  | <b>(22,949,971)</b>  | <b>36,844,262</b>  | <b>9,644,692</b>                               | <b>2,063,406</b>            | <b>25,136,164</b>                              |
| Gastos acumulados por pagar                          | 1,875,903          |                      | 1,875,903          | 1,709,215                                      | 1,865                       | 164,823                                        |
| Ingresos diferidos                                   | 84,810             |                      | 84,810             | 0                                              | 0                           | 84,810                                         |
| Intereses acumulados por pagar sobre bonos           | 394,409            |                      | 394,409            | 394,409                                        | 0                           | 0                                              |
| Depósitos de clientes                                | 1,256,348          |                      | 1,256,348          | 999,789                                        | 140,000                     | 116,559                                        |
| Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar | 570,479            |                      | 570,479            | 570,479                                        | 0                           | 0                                              |
| Activo-pasivo diferido                               | 1,471,755          |                      | 1,471,755          | 0                                              | 0                           | 1,471,755                                      |
| Bonos por pagar                                      | 81,168,776         |                      | 81,168,776         | 81,168,776                                     | 0                           | 0                                              |
| <b>Total de pasivos</b>                              | <b>123,294,139</b> | <b>(22,949,971)</b>  | <b>146,244,110</b> | <b>117,064,728</b>                             | <b>2,206,271</b>            | <b>26,974,111</b>                              |
| <b>Patrimonio</b>                                    |                    |                      |                    |                                                |                             |                                                |
| Capital en acciones                                  | 840,100            | (15,470,000)         | 16,310,100         | 840,100                                        | 10,000,000                  | 5,470,000                                      |
| Capital adicional pagado                             | 252,674            |                      | 252,674            | 242,674                                        | 0                           | 10,000                                         |
| Descuentos en venta de acciones                      | (34,388)           |                      | (34,388)           | (34,388)                                       | 0                           | 0                                              |
| Utilidades no distribuidas                           | 153,731,252        |                      | 153,731,252        | 174,418,624                                    | (6,816,147)                 | (13,871,225)                                   |
| Impuesto complementario                              | (1,092,630)        |                      | (1,092,630)        | (1,076,816)                                    | (1,601)                     | (14,213)                                       |
| <b>Total del patrimonio</b>                          | <b>153,697,008</b> | <b>(15,470,000)</b>  | <b>169,167,008</b> | <b>174,390,194</b>                             | <b>3,182,252</b>            | <b>(8,405,438)</b>                             |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>                 | <b>276,991,147</b> | <b>(38,419,971)</b>  | <b>315,411,118</b> | <b>291,454,922</b>                             | <b>5,387,523</b>            | <b>18,568,673</b>                              |
|                                                      | =====              | =====                | =====              | =====                                          | =====                       | =====                                          |

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS**
**Anexo 2**
**Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)**  
**Período terminado al 30 de junio 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                                                               | 20,028,270         | 0                    | 20,028,270         | 16,186,296                                     | 0                           | 3,841,974                                      |
| Costo de las ventas                                                                        | 13,947,989         | 0                    | 13,947,989         | 12,729,947                                     | 0                           | 1,218,042                                      |
| <b>Ganancia bruta en ventas</b>                                                            | <b>6,080,281</b>   | <b>0</b>             | <b>6,080,281</b>   | <b>3,456,349</b>                               | <b>0</b>                    | <b>2,623,932</b>                               |
| Otros ingresos (egresos) de operaciones                                                    |                    |                      |                    |                                                |                             |                                                |
| Ingresos por servicios a afiliadas                                                         | 656,736            | (80,657)             | 737,393            | 674,097                                        | 0                           | 63,296                                         |
| Ingresos por Alquiler                                                                      | 247,982            |                      | 247,982            | 245,282                                        | 0                           | 2,700                                          |
| Otros ingresos (egresos) operacionales                                                     | 1,269,633          |                      | 1,269,633          | 1,242,048                                      | 25,000                      | 2,585                                          |
| <b>Total de otros ingresos (egresos)</b>                                                   | <b>2,174,351</b>   | <b>(80,657)</b>      | <b>2,255,008</b>   | <b>2,161,427</b>                               | <b>25,000</b>               | <b>68,581</b>                                  |
| Gastos generales y administrativos                                                         | 8,872,425          | (3,520)              | 8,875,945          | 6,095,252                                      | 261,196                     | 2,519,497                                      |
| Egresos compañías afiliadas                                                                | 5,860              | (77,137)             | 82,997             | 14,931                                         | 0                           | 68,066                                         |
| <b>Resultado de las actividades de operaciones</b>                                         | <b>(623,653)</b>   | <b>0</b>             | <b>(623,653)</b>   | <b>(492,407)</b>                               | <b>(236,196)</b>            | <b>104,950</b>                                 |
| Costos financieros, neto                                                                   |                    |                      |                    |                                                |                             |                                                |
| Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento                            | 48,634             |                      | 48,634             | 47,414                                         | 0                           | 1,220                                          |
| Intereses pagados en financiamientos bancarios                                             | (335,888)          |                      | (335,888)          | (102,228)                                      | 0                           | (233,660)                                      |
| Intereses pagados sobre bonos                                                              | (454,071)          |                      | (454,071)          | (172,870)                                      | 0                           | (281,201)                                      |
| Amortización de costo de emisión de bonos                                                  | (59,701)           |                      | (59,701)           | (59,701)                                       | 0                           | 0                                              |
| <b>Total de costos financieros, neto</b>                                                   | <b>(801,026)</b>   | <b>0</b>             | <b>(801,026)</b>   | <b>(287,385)</b>                               | <b>0</b>                    | <b>(513,641)</b>                               |
| <b>Pérdida antes del impuesto sobre la renta</b>                                           | <b>(1,424,679)</b> | <b>0</b>             | <b>(1,424,679)</b> | <b>(779,792)</b>                               | <b>(236,196)</b>            | <b>(408,691)</b>                               |
| Impuesto sobre la renta estimado                                                           | 350,537            |                      | 350,537            | 350,537                                        | 0                           | 0                                              |
| <b>Pérdida neta</b>                                                                        | <b>(1,775,216)</b> | <b>0</b>             | <b>(1,775,216)</b> | <b>(1,130,329)</b>                             | <b>(236,196)</b>            | <b>(408,691)</b>                               |
| Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del período                       | 155,380,339        |                      | 155,380,339        | 175,422,824                                    | (6,579,951)                 | (13,462,534)                                   |
| Efecto fusión (Absorción Maquinarias del Caribe, S. A. y Constructora Mediterraneo, S. A.) | 736,409            |                      | 736,409            | 736,409                                        |                             |                                                |
| Dividendos declarados                                                                      | (610,280)          |                      | (610,280)          | (610,280)                                      | 0                           | 0                                              |
| <b>Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del período</b>                 | <b>153,731,252</b> | <b>0</b>             | <b>153,731,252</b> | <b>174,418,624</b>                             | <b>(6,816,147)</b>          | <b>(13,871,225)</b>                            |



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 30 de junio de 2026 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD5,065.83.
- Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

| Series | Monto Inicial        | Saldo Insoluto       | Vencimiento |
|--------|----------------------|----------------------|-------------|
| W      | 550,000.00           | 85,937.47            | 30-sep-27   |
| X      | 500,000.00           | 78,125.00            | 30-sep-27   |
| Y      | 500,000.00           | 78,125.00            | 30-sep-27   |
| Z      | 722,000.00           | 180,500.00           | 30-jun-28   |
| AA     | 1,300,000.00         | 325,000.00           | 30-Jun-28   |
| AB     | 500,000.00           | 203,125.00           | 30-Sep-29   |
| AC     | 1,500,000.00         | 609,375.00           | 30-Sep-29   |
| AD     | 3,000,000.00         | 1,781,250.00         | 31-Mar-31   |
| AE     | 2,000,000.00         | 1,562,500.00         | 30-Sep-32   |
| AF     | 1,200,000.00         | 993,103.40           | 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   |
|        | <b>16,672,000.00</b> | <b>10,797,040.87</b> |             |

6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 30 de junio de 2026 mantenía os bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados

| Bienes Fideicomitados                                          | Detalle                    | Bienes Fideicomitados<br>Valor de Avalúo | % de<br>Composición de<br>los Activos | Vencimiento                  | Monto en USD         |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028                         | Una Cuenta de Ahorro Local | 5,065.83                                 | 0%                                    | A la vista                   | 5,065.83             |
| 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        |
| <b>Total de Bienes Fideicomitados</b>                          |                            | <b>15,373,600.83</b>                     | <b>100%</b>                           |                              | <b>12,005,065.83</b> |

(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

|                         | A la Vista      | Total           |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Activos</b>          |                 |                 |
| Depósitos en banco      | 5,065.83        | 5,065.83        |
| <b>Total de activos</b> | <b>5,065.83</b> | <b>5,065.83</b> |

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

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

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

| Trimestre | Monto de Bonos en Circulación | Cobertura Requerida | Monto Requerido en Garantía | Valor de Activos (USD) | Cobertura del Trimestre |
|-----------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| 30-sep-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%                    |
| 31-mar-26 | 11,168,795.19                 | 125%                | 13,960,993.99               | 15,373,595.52          | 138%                    |

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**

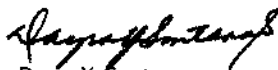
Valor de Bienes inmuebles que representen un valor no menor al 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación

|                                              |               |      |
|----------------------------------------------|---------------|------|
| Valor de Avalúo de los Bienes Fideicomitidos | 15,373,600.83 |      |
| Bonos emitidos y en circulación              | 10,797,040.87 | 142% |

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 23 de julio de 2026.

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



Dayra Y. Santana  
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 30 de junio de 2026:

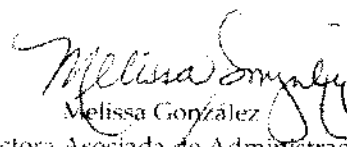
1. Conforme a lo reportado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia LATINCLEAR, el saldo a capital de los Bonos Serie A, B, C y D emitidos y en circulación garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a seis millones trescientos mil dólares con 00/100 (US\$6,300,000.00).
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
  - a. Dinero en efectivo por el monto de mil dólares con 00/100 (US\$1,000.00).
  - b. Primera hipoteca y anticresis de bienes inmuebles a favor del fideicomiso de garantía, según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública No. 4,191 del 26 de febrero de 2026, inscrita el 6 de abril de 2026, cuyo valor de mercado conforme avalúos se ha estimado en veintitrés millones doscientos sesenta y un mil dólares con 00/100 (US\$23,261,000.00).
  - c. Cesión de las indemnizaciones resultantes de la póliza No. 033-001-000068914 emitida por de Cía. Internacional de Seguros, S.A., con vencimiento al 30 de abril de 2027.
3. El patrimonio total administrado es de veintitrés millones doscientos sesenta y dos mil dólares con 00/100 (US\$23,262,000.00).
4. La relación de la cobertura establecida en el Prospecto Informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 369%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. Los bienes fiduciarios del Emisor tienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día tres (03) de agosto de dos mil veintiséis (2026).

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



Roger Kinhead  
VP de Banca de Inversión



Melissa González  
Directora Asociada de Administración  
y Operaciones de Inversión

na



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

**MMG TRUST S.A.**, en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012, (en adelante los "Bonos"); por este medio certifica que al 30 de junio de 2026:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a cuarenta y cuatro millones novecientos diez mil doscientos catorce dólares con 21/100 (US\$44,910,214.21) de las Series G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, S, T, U, V, W, X y Y.
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 diecisiete mil veintinueve dólares con 95/100 (US\$57,017,029.95) 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 diecisiete mil veintinueve dólares con 95/100 (US\$57,017,029.95).
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 127% por lo que cumple con la cobertura mínima requerida.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 136% en marzo de 2026, de 133% en diciembre de 2025 y de 184% en septiembre 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 veinte (20) de julio de dos mil veintiséis (2026).

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

  
Lilah Aoun  
Firma Autorizada

  
Roger Kinkead  
Firma Autorizada

/na



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

**MMG TRUST S.A.**, en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A.**, (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010, (en adelante "los Bonos"); por este medio certifica que al 30 de junio de 2026:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación garantizados asciende a dieciocho millones ochocientos setenta y seis mil seiscientos cuarenta y tres dólares con 04/100 (US\$18,876,643.04) de las Series L, N, O, P, Q, R, S, T, U, V y W.
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 138%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres ha sido de 137% en marzo de 2026, de 133% en diciembre de 2025 y de 160% en septiembre 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 veinte (20) de julio de dos mil veintiséis (2026).

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

  
Lilah Aoun  
Firma Autorizada

  
Roger Kinhead  
Firma Autorizada

/na

