

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de junio de 2026

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

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

NÚMERO DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono: 302-5466

CONTACTO DEL EMISOR: Lic. Víctor Espinosa

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

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

WEB SITE: www.unesa.com

I PARTE

Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) es una sociedad tenedora (holding) de un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. La actividad con mayores ingresos históricos que realiza el grupo es la de desarrollo, construcción y promoción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA.

La segunda actividad a nivel de ingresos es la de restaurantes, correspondiente a la operación de ocho restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's, siete en la ciudad de Panamá y uno en la ciudad de David. La tercera actividad en ingresos es la de Hoteles, con la operación de dos hoteles, uno ubicado en el sector de Amador y otro ubicado en El Dorado, de la ciudad de Panamá. El hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, no está operando en la actualidad

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



ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

A 30 de junio de 2026 la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 3.26 (Activos Corrientes/ Pasivos Corrientes), superior al 2.68 que teníamos al 31 de marzo de 2026. El índice de liquidez se mantuvo en niveles holgados, reflejando la amplia capacidad de la empresa para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

Nuestros Activos Corrientes se afectan principalmente por el Efectivo, los Depósitos a Plazo Fijo, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo y los Depósitos a Plazo Fijo sumaron B/.34,044,306, reflejando una disminución de B/-.336,196 (-0.98%) al compararlo con el cierre del trimestre anterior.

El valor de las unidades terminadas y construcciones en proceso al 30 de junio de 2026 era de B/.86,124,994, comparado con B/.86,229,375 al 31 de marzo de 2026 lo cual representó una disminución de B/-.104,381 (-0.12%). El saldo se mantuvo prácticamente estable, con un traslado de inventario desde construcción en proceso hacia unidades terminadas, producto de los proyectos culminados durante el trimestre.

Al 30 de junio de 2026 las cuentas por cobrar sumaban B/.3,406,733, reflejando una disminución de B/-.1,307,672 (-27.74%) en comparación con el trimestre anterior. 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/.44,310,853, lo cual representó una disminución de B/-.9,945,096 (-18.33%) en comparación con el 31 de marzo de 2026. Esta reducción obedece principalmente a los abonos realizados a obligaciones bancarias y valores comerciales rotativos por B/.6,250,000, a la disminución de la porción corriente de bonos por pagar por B/.1,749,274 —producto de las redenciones del período y de la colocación de nuevas series con vencimientos a largo plazo— y a la aplicación de depósitos de clientes por B/.1,150,696.

Al 30 de junio de 2026 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.18,221,712, lo que representa una disminución de B/-.6,250,000 (-25.54%) comparado al 31 de marzo de 2026. Esta variación obedece a la cancelación de valores comerciales rotativos, financiada con la colocación de nuevas series de bonos con vencimientos a largo plazo, por lo que corresponde a una reorganización del perfil de vencimientos de la deuda y no a una reducción del endeudamiento total, el cual se mantuvo prácticamente estable en el período. En el contexto del sector inmobiliario, donde los ciclos de efectivo dependen del avance de entregas y desembolsos hipotecarios, esta recomposición contribuye a aliviar presiones de corto plazo sobre el flujo de caja y a mantener una estructura de vencimientos acorde con el ritmo operativo de la compañía.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 30 de junio de 2026 ascendió a la suma de B/.5,645,023, reflejando una disminución de B/-.647,826 (-10.29%) comparado con el saldo al 31 de

marzo de 2026. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactadas, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

Cabe destacar que el Grupo mantiene líneas de crédito aprobadas por B/.147,849,700 para capital de trabajo, cartas de crédito, financiamiento de equipo y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos, lo cual fortalece 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/.416,350,074, reflejando una disminución de B/.-5,887,180 (-1.39%) comparado con lo reportado al 31 de marzo de 2026. Esta variación responde principalmente al efecto de la disminución en el valor razonable de las inversiones registrada en otros resultados integrales y a los dividendos declarados en el periodo, efectos parcialmente compensados por la utilidad neta del trimestre. El Grupo mantiene un nivel patrimonial robusto que respalda las operaciones y proyectos en curso.

Al 30 de junio de 2026 las utilidades no distribuidas registraron un saldo de B/.253,188,221 reflejando una leve disminución de B/.-428,787 (-0.16%), respecto al 31 de marzo de 2026, resultado de la utilidad neta generada en el periodo, los dividendos distribuidos y los demás movimientos patrimoniales del trimestre, manteniendo la solidez financiera necesaria para respaldar el desarrollo de las actividades de la compañía.

Al 30 de junio de 2026, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.167,565,263, representado una disminución de B/.-1,692,622 (-1.00%), comparado al 31 de marzo de 2026. Esta variación obedece principalmente a reclasificaciones de terrenos y locales hacia otras categorías de activos, así como a ventas y descartes registrados durante el periodo y a la depreciación del trimestre. La base de activos inmobiliarios del Grupo se mantiene sólida y respalda el desarrollo de proyectos estratégicos de mediano y largo plazo.

La razón pasivo entre patrimonio fue 29.82% una disminución de 0.32 puntos porcentuales en comparación con el 30.14% registrado el trimestre anterior. Este nivel se mantiene dentro de parámetros conservadores y respalda la estrategia financiera prudente de UNESA, que prioriza la liquidez y la fortaleza para responder a las condiciones del mercado.

En términos generales, el Grupo continúa mostrando una posición patrimonial y financiera sólida, respaldada por adecuados niveles de liquidez, una estructura de endeudamiento conservadora y una recomposición del perfil de vencimientos hacia el largo plazo. El patrimonio acumula un crecimiento de B/.23,796,914 en lo que va del año, y la disponibilidad de líneas de crédito aprobadas complementa la capacidad financiera del Grupo. Estos elementos reflejan la capacidad de la compañía para sostener sus operaciones, preservar valor para los accionistas y continuar desarrollando sus proyectos estratégicos en un entorno de mercado desafiante, pero con perspectivas de recuperación gradual.

CAPITAL EN ACCIONES

TIPO A: Acciones comunes nominativas tipo A, sin valor nominal y con derecho a voto.

Autorizadas: **6,000,000.**
Emitidas: **5,182,384.**
En Circulación: **4,988,539**
En Tesorería: **193,845**

TIPO B: Acciones comunes tipo B, sin valor nominal y sin derecho a voto.

Autorizadas: **3,000,000.**
Emitidas: **480,000.**
En Circulación: **440,111**
En Tesorería: **39,889**

PREFERIDAS: Acciones preferidas, sin valor nominal y sin derecho a voto.

Autorizadas: **1,000,000.**
Emitidas: **Ninguna.**

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Al cierre del segundo trimestre de 2026 los resultados del Grupo han mostrado resiliencia frente a los desafíos que presionan la capacidad de generar ingresos. 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 registraron B/.18,419,199 lo cual representó un aumento de B/.1,169,301 (6.78%) al compararlos con los del trimestre anterior, y un aumento de B/.3,607,529 (24.36%) al compararlo con el mismo periodo del año anterior.

Asimismo, nuestras operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.1,405,943 en el segundo trimestre de 2026, superior en B/.932,570 (197.0%) a la registrada en el trimestre anterior. Al compararla con el mismo período de 2025, el resultado revierte la pérdida neta de B/.234,880 registrada en el segundo trimestre de aquel año, lo que representa una mejora de B/.1,640,823.

Durante el segundo trimestre de 2026, las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen de 7.63%, un aumento de 4.89 puntos porcentuales en comparación con el trimestre anterior que tuvo margen de 2.74% y un aumento de 9.22 puntos porcentuales en comparación con el segundo trimestre de 2025, que tuvo un margen negativo de 1.59%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que varíen sus

ingresos y sus costos operativos. Seguimos viendo presión en los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

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 al nuevo régimen de interés preferencial, cuyo reglamento fue adoptado en junio de 2026. Si bien estas condiciones afectaron el ritmo de colocación y formalización de operaciones inmobiliarias durante los primeros meses del año, el segundo trimestre mostró una recuperación en los ingresos consolidados y un retorno a resultados operativos positivos. El Grupo mantuvo una posición financiera sólida, apoyada en la diversificación de sus unidades de negocio, la estabilidad de sus operaciones recurrentes y una estructura patrimonial robusta, lo que le permite mantener capacidad de adaptación y sostener sus planes estratégicos de largo plazo mientras el mercado continúa estabilizándose gradualmente.

VIVIENDA:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al segundo trimestre de 2026 ascendieron a B/.10,307,514, reflejando un aumento de B/.1,014,429 (10.92%) al compararlas con las del trimestre anterior y un aumento de B/.2,975,276 (40.58%) al compararlas con el segundo trimestre de 2025. Este resultado muestra una mejora en la colocación de inventario y una mayor actividad en la demanda, en un contexto donde persisten retos asociados a las condiciones crediticias y al entorno regulatorio del segmento de interés preferencial.

No obstante, factores como la transición hacia el nuevo régimen de interés preferencial, la demora en la reglamentación del mecanismo de pago de los subsidios estatales —resuelta mediante el Decreto Ejecutivo No. 23 de 12 de junio de 2026— y el endurecimiento de las condiciones crediticias han llevado a un freno en la demanda de compra por parte de los consumidores y a una reducción en la colocación de inventario por parte de los promotores. De acuerdo con el Informe de Actividad Bancaria de la Superintendencia de Bancos de Panamá correspondiente a abril de 2026, los nuevos créditos hipotecarios preferenciales otorgados entre enero y abril de 2026 sumaron B/.132 millones, frente a B/.200 millones en igual período de 2025, una reducción de 34%, mientras que los créditos hipotecarios residenciales no preferenciales retrocedieron 8%. Esta diferencia evidencia que el impacto se concentró en el segmento de interés preferencial.

La venta de viviendas representó el 55.96% del total de los ingresos de UNESA correspondientes al segundo trimestre de 2026. Al cierre de este trimestre la actividad de venta de viviendas reflejó una pérdida neta de B/.344,834, lo que representa una reducción de B/.1,232,447 (78.14%) en la pérdida registrada durante el trimestre anterior. Al compararla con el segundo trimestre de 2025, cuando el segmento registró una pérdida neta de B/.1,318,483, la pérdida se redujo en 73.85%. 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.

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

La situación actual presenta factores particularmente retadores. El régimen del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicable a las promotoras implica que se debe pagar impuesto sobre la renta aun cuando se registren pérdidas. En el segundo trimestre de 2026 el segmento de viviendas registró una pérdida antes de impuestos de B/.152,523, la cual se elevó a B/.344,834 luego del cargo por impuesto sobre la renta estimado de B/.192,311, profundizando el resultado negativo del período. Se suma a ello 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, El Dorado y 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 y un aumento de B/.589,053 (47.09%) en comparación al segundo trimestre de 2025. Los ingresos de los hoteles representaron el 9.99% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/-.478,247, representando un aumento sobre la pérdida del trimestre anterior de B/-.209,912 (78.23%) y una disminución de -11.87% al compararla con la pérdida del segundo trimestre de 2025. Durante los últimos trimestres, las actividades turísticas han dado algunas señales de recuperación, aunque aún continuaban afectadas por la desaceleración económica que vive el

país y gran parte del mundo. Las perspectivas a mediano plazo siguen siendo alentadoras, con un repunte esperado en la demanda turística y la ocupación hotelera durante la temporada alta. El sector está optimizando costos y diversificando sus fuentes de ingresos, lo que, sumado al crecimiento del turismo en Panamá y la oportunidad para los inversionistas que buscan posicionarse en un sector potencial de recuperación y expansión a largo plazo.

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

RESTAURANTES:

Los ingresos de la unidad de restaurantes correspondientes al segundo trimestre de 2026, ascendieron a la suma de B/.4,276,341, reflejando un aumento de B/.275,141 (6.88%) al compararlos con los del trimestre anterior y una disminución de B/.112,251 (2.56%) al compararlos con el segundo trimestre de 2025. Los ingresos de los restaurantes representaron el 23.22% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de restaurantes tuvo una utilidad neta de B/.277,945 que representa un aumento de B/.86,780 (45.40%) al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/.191,165. Al compararla con el segundo trimestre de 2025, la ganancia neta representó un aumento de 10.62%. La apertura de la nueva sucursal en el área de Brisas durante el 2025 ha resultado con éxito, consolidándose como un importante motor de crecimiento.

FINANCIERA:

Los ingresos por intereses y comisiones, correspondientes al segundo trimestre de 2026 fueron de B/.770,947, reflejando un aumento de B/.10,043 (1.32%) comparados con los del trimestre anterior y una leve disminución de B/.3,136 (0.41%) al compararlos con el segundo trimestre de 2025. Los ingresos por financiamientos representaron el 4.19% de los ingresos totales de UNESA.

El monto total de la cartera de préstamos cerró el segundo trimestre de 2026 en B/.35,253,604 antes de intereses y comisiones no devengados, equivalente a B/.23,158,983 neto, con un crecimiento de 1.71% respecto al trimestre anterior. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones que se realizan. Al finalizar el segundo trimestre de 2026, el 77.48% de la cartera neta correspondía a préstamos personales, y el 22.52% a créditos hipotecarios. Los préstamos con pagos extendidos se redujeron a 10.10% de la cartera, desde 10.77% al cierre del trimestre anterior, y el 87.3% de los clientes con extensión registró abonos durante el período, frente a 81.0% en el trimestre previo. Como estrategia para el otorgamiento de los nuevos préstamos, nos estamos enfocando en los créditos a empleados del sector público, empleados de empresa privada con estabilidad y a jubilados.

Como resultado de las afectaciones que han tenido muchos de nuestros clientes en sus ingresos, debido a la difícil situación actual, al 30 de junio de 2026 teníamos 197 clientes con los cuales hemos negociado la extensión del pago de sus mensualidades. Los préstamos con pagos extendidos representan saldos pendientes por valor de B/.3,562,326, equivalente al 10.10% de la cartera total, proporción inferior al 10.77% registrado al cierre del trimestre anterior. De estos clientes, 172 —equivalente al 87.3%— han estado realizando abonos a sus préstamos en la medida en que se han ido reincorporando a sus trabajos, frente a 81.0% en el trimestre previo. La cobertura de reserva sobre la cartera total se ubicó en 3.74%, frente a 3.80% al cierre del trimestre anterior. Nuestro objetivo es mantener el índice de morosidad por debajo de 5%, sin embargo, ese límite pudiese aumentar considerando las moratorias que se produzcan en los préstamos vigentes.

La actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/.263,838, lo cual representó de B/.6,782 (-2.51%) al compararla con la del trimestre anterior y una disminución de 17.02% en comparación al segundo trimestre de 2025.

LOCALES COMERCIALES:

Los ingresos de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galeras de la zona franca que opera bajo la marca Panexport, correspondientes al segundo trimestre de 2026 sumaron B/.1,128,515, lo cual significó una disminución de B/.7,547 (-0.66%) en comparación con el trimestre anterior y un aumento de B/.62,637 (5.88%) al compararlos con el segundo trimestre de 2025. Al cierre del trimestre, los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 6.13% del total de los ingresos de UNESA.

El área total de locales y galeras disponibles para alquilar al 30 de junio de 2026 era de 15,783 de metros cuadrados; en el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 83%, y en el caso de las galeras de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 72%.

Durante el segundo trimestre de 2026 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una utilidad de B/.343,349, lo cual representó de B/.82,969 (-19.46%) al compararla con la del trimestre anterior y una disminución de 26.71% en comparación con el segundo trimestre de 2025.

OTRAS OPERACIONES:

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

Los ingresos de nuestra unidad de otras operaciones correspondientes al segundo trimestre de 2026, se refieren a pagos recibidos de licitaciones por B/.95,636. El resultado del segmento se explica principalmente por los dividendos recibidos de inversiones en acciones, que en el trimestre ascendieron a B/.1,296,800.

La actividad de otras operaciones tuvo una ganancia neta de B/.1,343,884, una disminución de 6.08% al compararla con la ganancia del trimestre anterior, que fue de B/.1,430,876. Al compararla con el segundo

trimestre de 2025, cuando el segmento registró una utilidad de B/.1,191,298, la utilidad neta representó un aumento de 12.81%

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	jun-2026	mar-2026	dic-2025	sep-2025
Ventas de Viviendas (1)	10,307,514	9,293,085	20,954,361	16,794,236
Ventas de Restaurantes	4,276,341	4,001,200	4,644,768	4,421,682
Servicios de Hoteles	1,839,932	2,002,042	1,481,113	1,336,284
Alquiler de Locales Comerciales (2)	1,128,515	1,136,062	1,098,725	1,054,183
Intereses en Financiamientos	770,947	760,904	769,913	773,546
Otras operaciones (3)	95,636	56,919	534,390	914,963
Total	18,418,885	17,250,212	29,483,270	25,294,894

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

Segmento (B/.)	jun-2026	mar-2026	dic-2025	sep-2025
Viviendas (1)	-344,834	(1,577,281)	2,823,418	(750,457)
Restaurantes	277,945	191,165	348,984	334,602
Hoteles	(478,247)	(268,335)	(596,557)	(822,975)
Locales Comerciales (2)	343,358	426,327	442,643	440,644
Financiamientos	263,838	270,620	371,605	317,671
Otras operaciones (3)	1,343,883	1,430,877	2,590,710	2,881,129
Total	1,405,943	473,373	5,980,803	2,400,614

(1) Se reflejan principalmente las actividades de ventas de viviendas y alquiler y ventas de equipos.

(2) Se reflejan principalmente los resultados de los locales comerciales y las galeras de la Zona Procesadora.

(3) En ingresos se refleja principalmente los ingresos operativos de la actividad de licitaciones de construcción. En la utilidad trimestral aparece el resultado de los dividendos recibidos.

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 vigencia 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. — Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) 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.

Panamá, 25 de agosto de 2026. — Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) comunicó que la señora Aida Michelle Maduro estará acogándose a su jubilación a partir del 28 de agosto de 2026. En consecuencia, a partir de dicha fecha, el señor Carlos Moisés Ruíz Ledezma ha sido designado como Gerente de Desarrollo Inmobiliario, asumiendo las funciones correspondientes a dicho cargo.

II PARTE INFORMES FINANCIEROS

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

III PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

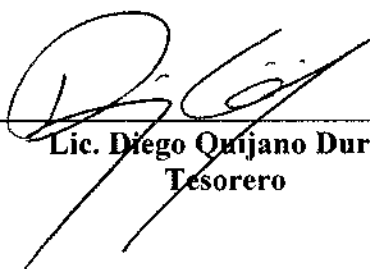
IV PARTE CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

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

FIDUCIARIO	EMISOR	MONTO
Banistmo Investment Corporation S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	12,000,000
MMG TRUST, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	20,000,000
MMG TRUST, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	45,000,000
MMG TRUST, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	60,000,000

V PARTE DIVULGACIÓN

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 7 de septiembre de 2026.



Lic. Diego Quijano Durán
Tesorero

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A.
Y SUBSIDIARIAS**

(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"



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

Índice del contenido

Informe de Contador Público Autorizado

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

Anexo

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



INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Hemos revisado los estados financieros consolidados de Unión Nacional de Empresas, 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 y otros resultados integrales, 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



UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(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>Junio 30, 2026</u>	<u>Diciembre 31, 2025</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,5,6, 26	11,499,258	11,854,410
Depósitos a plazo fijo	4,5,6,26	22,545,048	26,190,803
Cuentas por cobrar:			
Clientes	4,27	3,406,733	5,107,236
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.756,357	4,27	5,215,642	5,169,097
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.11,357,111	4,27	17,943,341	17,065,999
Alquileres	4,27	836,370	857,266
Varias	4,27	8,351,931	8,603,835
		35,754,017	36,803,433
Menos reserva para cuentas incobrables	4,27	(1,791,298)	(1,719,732)
Cuentas por cobrar, neto		33,962,719	35,083,701
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	4,8	29,423,899	27,204,431
Costos de construcción en proceso	4,7	56,701,095	56,065,568
Terrenos	4,15,16	3,491,706	4,120,803
Materiales, equipos y respuestos	4	4,284,481	3,928,287
Viveres y bebidas	4	234,649	270,421
Otros	4	270,145	249,819
Total de inventarios		94,405,975	91,839,329
Inversión en acciones y cerpanes	4,5,9,27	161,334,730	137,707,593
Inversión en instrumento de deuda	4,9,27	1,950,103	1,950,103
Propiedades de inversión, neto	4,10	167,565,263	167,229,628
Equipos en arrendamiento, neto	4,11	1,534,922	1,931,661
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	4,12,15	33,116,018	33,801,295
Activo por derecho de uso	4,13	2,734,019	3,010,067
Otros activos	4,14	9,853,375	8,602,423
Total de activos		540,501,430	519,201,013

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de situación financiera, continuación

Al 30 de junio de 2026

(Expresado en balboas)

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Junio 30, 2026</u>	<u>Diciembre 31, 2025</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	4,5,15,27	21,836,049	25,759,405
Terrenos por pagar		741,319	1,292,714
Cuentas por pagar:			
Proveedores	4,17	5,645,023	6,754,817
Otras		3,531,524	3,500,300
Total de cuentas por pagar	28	9,176,547	10,255,117
Gastos acumulados por pagar	4,27	3,628,923	3,544,022
Ingresos diferidos	4	212,172	219,158
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	4,16,27	395,487	277,832
Depósitos de clientes	4,8,27	2,269,313	3,226,238
Pasivo por arrendamientos	4,18,27	4,720,585	5,598,097
Impuesto sobre la renta por pagar	22,27	2,185	85
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	16,27	80,883,898	76,178,521
Más prima de emisión, neto de costo de emisión		284,878	296,664
Bonos por pagar, neto		81,168,776	76,475,185
Total de pasivos		124,151,356	126,647,853
Patrimonio			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 4,988,539 en 2026 y 4,989,193 en diciembre 2025		12,806,565	12,857,076
Acciones comunes tipo "B" sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas 480,000 y en circulación 440,111 en 2026 y 440,111 en diciembre 2025		14,117,180	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	19	(6,962,295)	(6,972,684)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		186,337	186,337
Reserva de valor razonable		144,615,812	120,603,609
Utilidades no distribuidas		253,188,221	253,263,335
Impuesto complementario		(1,601,746)	(1,557,371)
Total de patrimonio		416,350,074	392,553,160
Compromisos y contingencias	24		
Total de los pasivos y patrimonio		540,501,430	519,201,013

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

Estado consolidado de resultados

Por el período terminado al 30 de junio de 2026

(Expresado en balboas)

	Nota	2026		2025	
		Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ventas de bienes y servicios	22	16,519,423	31,872,669	12,971,709	34,083,451
Ingresos por alquiler		1,128,515	2,264,577	1,065,878	2,143,849
Intereses sobre préstamos		770,947	1,531,851	774,083	1,487,623
Total de ingresos		18,418,885	35,669,097	14,811,670	37,714,923
Costo de las ventas	22	11,886,673	22,318,566	9,467,009	25,343,669
Costo de alquiler		529,698	1,066,982	504,643	968,687
Costos de actividades de financiamiento		315,299	624,307	289,122	581,005
Total de costos		12,731,670	24,009,855	10,260,774	26,893,361
Ganancia bruta en ventas		5,687,215	11,659,242	4,550,896	10,821,562
Otros ingresos operacionales		1,328,734	1,583,919	162,295	393,244
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,19,20	6,301,117	12,885,803	5,671,169	10,926,253
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	27	113,524	230,595	35,000	65,000
Resultados de las actividades de operación		601,308	126,763	(992,978)	223,553
Costos de financiamiento, neto:					
Intereses ganados en instrumento de deuda		25,412	49,465	29,818	61,036
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		366,047	753,166	493,997	1,077,443
Intereses pagados en financiamientos bancarios	5,15	(245,519)	(450,019)	(242,205)	(529,714)
Intereses pagados sobre bonos	17	(249,462)	(527,257)	(260,690)	(485,030)
Amortización de costos de emisión de bonos		(33,022)	(59,701)	(31,696)	(61,151)
Ganancias (pérdidas) en activos financieros a valor razonable		-	-	-	55,121
Dividendos ganados	5	1,296,800	2,592,621	1,135,936	2,298,015
Total de costos financieros, neto		1,160,256	2,358,275	1,125,160	2,415,720
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		1,761,564	2,485,038	132,182	2,639,273
Impuesto sobre la renta estimado	21	355,621	605,722	367,062	801,685
Total de utilidad (pérdida) del periodo		1,405,943	1,879,316	(234,880)	1,837,588
Utilidad neta por acción	29	0.26	0.35	(0.04)	0.33

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado al 30 de junio de 2026

(Expresado en balboas)

Atribuible a los propietarios del Grupo

Nota	Acciones comunes		Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas	Reserva de valor razonable	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total	Participación no controladora	Total de patrimonio
	Tipo A	Tipo B								
Saldo al 1 de enero de 2025	12,857,076	14,172,858	(5,969,984)	620,193	93,280,628	249,086,794	(1,517,089)	362,530,476	0	362,530,476
Utilidades integrales del periodo:										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	1,782,467	0	1,782,467	0	1,782,467
Otro resultado integral del periodo	0	0	0	0	5,896,769	0	0	5,896,769	0	5,896,769
Total de utilidades integrales del periodo	0	0	0	0	5,896,769	1,782,467	0	7,679,236	0	7,679,236
Distribuciones a los accionistas										
Dividendos declarados	0	0	0	0	0	(2,946,625)	0	(2,946,625)	0	(2,946,625)
Compra de acciones en tesorería	0	0	(618,497)	0	0	0	0	(618,497)	0	(618,497)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(6,643)	(6,643)	0	(6,643)
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	0	0	(618,497)	0	0	(2,946,625)	(6,643)	(3,571,765)	0	(3,571,765)
Saldo al 30 de junio de 2025	12,857,076	14,172,858	(6,588,481)	620,193	99,177,397	247,922,636	(1,523,732)	366,637,947	0	366,637,947
Saldo al 1 de enero de 2026	12,857,076	14,172,858	(6,972,684)	186,337	120,603,609	253,263,336	(1,567,371)	392,553,160	0	392,553,160
Utilidades integrales del periodo:										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	1,879,316	0	1,879,316	0	1,879,316
Otro resultado integral del periodo	0	0	0	0	24,012,203	0	0	24,012,203	0	24,012,203
Total de utilidades integrales del periodo	0	0	0	0	24,012,203	1,879,316	0	25,891,519	0	25,891,519
Distribuciones a los accionistas										
Efecto de escisión	(50,511)	(55,678)	27,392	0	0	0	0	(78,797)	0	(78,797)
Dividendos declarados	0	0	0	0	0	(1,954,430)	0	(1,954,430)	0	(1,954,430)
Compra de acciones en tesorería	0	0	(17,003)	0	0	0	0	(17,003)	0	(17,003)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(44,375)	(44,375)	0	(44,375)
Total de contribuciones y distribuciones de los accionistas	(50,511)	(55,678)	10,389	0	0	(1,954,430)	(44,375)	(2,094,605)	0	(2,094,605)
Saldo al 30 de junio de 2026	12,806,565	14,117,180	(6,962,295)	186,337	144,615,812	253,188,221	(1,601,746)	416,350,074	0	416,350,074

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Período terminado al 30 de junio de 2026

(Expresado en Balboas)

		2026	2025
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad		1,879,316	1,837,588
Ajustes por:			
Provisión para préstamos incobrables	27	229,568	65,000
Depreciación	10,11,12	2,480,935	2,464,241
Amortización de costos de emisión de bonos		43,167	43,475
Amortización de prima de emisión de bonos		(22,757)	(17,062)
Amortización de activo de derecho de uso		276,048	272,928
Costos financieros, netos		174,645	123,735
Gasto de interés por arrendamiento		23,805	31,131
Gasto de impuesto sobre la renta	21	605,722	801,685
Dividendos ganados		(2,592,621)	(2,298,015)
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo		(42,851)	(12,149)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(5,768)	(15,713)
Ganancia en venta de propiedad de inversión		(477,138)	0
Ganancia en inversiones, neto		(6,385)	39,316
Ganancia por cambios en el valor razonable de activos financieros en resultados		-	(55,121)
Cambios en:		2,565,686	3,281,039
Cuentas por cobrar		1,815,301	5,123,588
Préstamos personales e hipotecas		(923,887)	(1,070,549)
Inventarios		565,429	(2,681,251)
Otros activos y franquicias		(1,414,904)	(1,406,649)
Cuentas por pagar		(1,819,889)	(4,497,445)
Gastos e impuestos acumulados por pagar		84,901	(207,001)
Otros pasivos y depósitos recibidos de clientes		(963,911)	(109,178)
Flujos procedentes de actividades de operación		(91,274)	(1,567,446)
Impuesto sobre la renta pagado		(463,475)	(666,121)
Intereses pagados		(3,045,421)	(2,681,450)
Flujos netos provistos por (usados en) actividades de operación		(3,600,170)	(4,915,017)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Intereses recibidos		802,631	1,138,479
Dividendos recibidos		2,592,621	2,298,015
Cambio en depósitos a plazo fijo		3,645,755	3,696,065
Adquisición de propiedades de inversión	10	(2,630,893)	(3,549,914)
Adquisición de equipo en arrendamiento		(17,917)	(669,162)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12	(897,548)	(4,099,421)
Producto de la venta de propiedades de inversión		1,503,182	0
Producto de la venta de equipo en arrendamiento		26,205	16,322
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		51,823	13,119
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos		312,655	9,982
Flujos netos provistos por (usados en) actividades de inversión		5,388,514	(1,146,515)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Pagos de pasivos por arrendamientos	18	(929,251)	(918,968)
Abonos a obligaciones bancarias		(8,923,356)	(6,773,356)
Producto de las obligaciones bancarias		5,000,000	6,250,000
Producto de pasivos por arrendamientos	18	51,739	809,921
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo		10,300,000	6,886,000
Pagos de costos de emisión de bonos		(32,197)	(29,425)
Pagos de impuesto complementario		(44,375)	(6,643)
Bonos redimidos		(5,594,623)	(4,249,414)
Compra de acciones en tesorería		(17,003)	(618,497)
Dividendos pagados	28	(1,954,430)	(2,946,625)
Flujos netos provistos por (usados en) actividades de financiamiento		(2,143,496)	(1,597,007)
Disminución neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(355,152)	(7,658,539)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		11,854,410	13,456,142
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	6	11,499,258	5,797,603

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de junio de 2026

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y Operaciones

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

Al 30 de junio de 2026, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson y Best Western. Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

Compañías subsidiarias

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

- Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias (Hoteles del Caribe, S. A. y subsidiarias [Hoteles El Dorado, S. A.] y Sanno Investors Ltd.)
- Inmobiliaria Sucasa, S. A.
- Constructora San Lorenzo, S. A.
- Diseños e Innovación Constructiva, S. A. (Antes Distribuidores Consolidados, S. A.)
- Constructora Corona, S. A.
- Constructora Concasa Caribe, S. A.
- Inversiones Sucasa, S. A.
- Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.
- Proyectos Inmobiliarios Corona, S. A. (antes: Servicios Generales Sucasa, S. A.)
- Alquileres Sucasa, S. A. (apertura en escritura No. 2,253 de 13 de marzo de 2023)
- Equipos Coamco, S. A.
- Caribbean Franchise Development Corp.
- Caribbean Supply Management, S. A. y su subsidiaria (Great Circle Sail Chain Supplies, S. A.)
- Delta Restaurant Franchise, S. A. (fusionada en escritura No. 27,409 de 13 de diciembre 2024 con Caribbean Franchise Development Corp.)
- Tortuga International Holding
- Subsidiarias no operativas

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

- Maquinarias del Caribe, S. A. (fusionada en escritura No. 10,079 de 8 de mayo de 2026 con Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.)
- Constructora Mediterráneo, S. A. (fusionada en escritura No. 4,939 de 6 de marzo de 2025 con Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.)
- Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.

Notas a los estados financieros consolidados

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

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

(b) Base de presentación

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

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

(c) Bases de medición

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

(d) Moneda funcional y de presentación

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

(e) Uso de estimaciones y supuestos

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

- Nota 7 – Costos de construcción en proceso
- Nota 27 (ii) – Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos de contrato.

(f) Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nota 10 – Propiedades de inversión.

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Políticas contables materiales

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

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

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

(a) Bases de consolidación

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

Notas a los estados financieros consolidados

(b) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

(ii) Clasificación y medición posterior

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

iii. *Baja en cuentas*

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

iv. *Compensación*

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

(c) *Capital en acciones y reserva*

(i) *Capital en acciones*

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Reserva de valor razonable

La reserva de valor razonable incluye:

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

(d) *Depósitos recibidos de clientes*

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

(e) *Inventarios*

Los inventarios se encuentran medidos 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 | - Costo promedio ponderado |

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

(f) *Inmuebles, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Desembolsos posteriores

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

(iv) Depreciación y amortización

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

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

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

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

(g) *Propiedades de inversión*

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

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

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

(h) *Activo intangible*

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

Notas a los estados financieros consolidados

(i) *Deterioro de los activos*

(i) *Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

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

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

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

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

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

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un 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 adeudados al Grupo de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(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.

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

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

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

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

Castigo

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

(ii) Activos no financieros

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

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(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.

(j) *Bonos por pagar*

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

(k) *Dividendos declarados sobre el capital social*

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

(l) *Provisiones*

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

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

Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos

Los ingresos de los contratos con clientes se miden con base 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(n) *Gastos por intereses de financiamiento*

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(o) *Impuesto sobre la renta*

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

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

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

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

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

(p) *Información por segmentos*

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

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

(q) *Utilidad neta por acción*

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



UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

(s) *Arrendamientos*

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

i. *Como arrendatario*

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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

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

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

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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

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

(t) *Equipos en arrendamiento operacional – como arrendador*

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

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

(u) *Uniformidad en presentación*

Algunas cifras fueron modificadas en la presentación del estado consolidado de situación financiera reportados al 30 de junio de 2026, para efecto de comparabilidad con el año 2025. Este cambio en la presentación no tuvo ningún impacto en los resultados de las operaciones del Grupo.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(v) *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 2026 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 consolidado del Grupo:

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(4) Presentación de activos y pasivos**

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

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

	Junio 30, 2026	Diciembre 31, 2025
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,499,258	11,854,410
Depósitos a plazo fijo	22,545,048	26,190,803
Cuentas por cobrar a clientes	3,406,733	5,107,236
Préstamos por cobrar hipotecas	625,877	620,292
Préstamos por cobrar personales	1,973,768	1,877,260
Cuentas por cobrar alquileres	836,370	857,266
Cuentas por cobrar varias	8,351,931	8,603,835
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,791,298)	(1,719,732)
Unidades de viviendas terminadas	29,423,899	27,204,431
Costos de construcción en proceso	56,701,095	56,065,568
Terrenos	3,491,706	4,120,803
Materiales, equipo y repuestos	4,284,481	3,928,287
Inventario de víveres, bebidas y suministros	234,649	270,421
Otros inventarios	270,145	249,819
Activos por derecho de uso	500,592	527,757
Otros activos	2,150,388	1,548,835
Total activos corrientes	144,504,642	147,307,291
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	18,221,712	21,471,712
Bonos por pagar, neto	8,037,934	9,373,204
Cuentas por pagar proveedores	5,645,023	6,754,817
Terrenos por pagar	741,319	1,292,714
Otras cuentas por pagar	3,531,524	3,500,300
Gastos acumulados por pagar	3,628,923	3,544,022
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	395,487	277,832
Depósitos recibidos de clientes	2,269,313	3,226,238
Pasivos por arrendamientos	1,625,261	1,671,464
Impuesto sobre la renta por pagar	2,185	85
Otros pasivos	212,172	219,158
Total pasivos corrientes	44,310,853	51,331,546

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	Junio 30, 2026	Diciembre 31, 2025
Activos no corrientes		
Préstamos por cobrar hipotecas	4,589,765	4,548,805
Préstamos por cobrar personales	15,969,573	15,188,739
Inversión en acciones	161,334,730	137,707,593
Inversiones en valores	1,950,103	1,950,103
Propiedades de inversión, neto	167,565,263	167,229,628
Equipos en arrendamiento, neto	1,534,922	1,931,661
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	33,116,018	33,801,295
Activos por derecho de uso	2,233,427	2,482,310
Otros activos	<u>7,702,987</u>	<u>7,053,588</u>
Total activos no corrientes	<u>395,996,788</u>	<u>371,893,722</u>
Pasivos no corrientes		
Préstamos por pagar	3,614,337	4,287,693
Bonos por pagar	73,130,842	67,101,981
Pasivos por arrendamientos	<u>3,095,324</u>	<u>3,926,633</u>
Total pasivos no corrientes	<u>79,840,503</u>	<u>75,316,307</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	Junio 30, 2026	Diciembre 31, 2025
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,622,062</u>	<u>3,051,086</u>
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
Banco General, S. A.	<u>500,000</u>	<u>2,001,271</u>
<u>Inversión en acciones:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A. (ver nota 9)	<u>149,670,597</u>	<u>126,800,478</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Banco General, S. A. (ver nota 15)	<u>1,500,000</u>	<u>2,500,000</u>
	Junio 30, 2026	Junio 31, 2025
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>91,972</u>	<u>181,137</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>2,504,701</u>	<u>2,191,613</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(6) Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

	Junio 30, 2026	Diciembre 31, 2025
Cuentas corrientes y efectivo en caja	3,350,173	6,104,410
Depósitos a plazo fijo y overnight (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>8,149,085</u>	<u>5,750,000</u>
	<u>11,499,258</u>	<u>11,854,410</u>

Al 30 de junio de 2026, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición por B/.22,545,048 (diciembre 2025 B/.26,190,803)

(7) Costos de construcción en proceso

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

Proyectos	Junio 30, 2026	Diciembre 31, 2025
Colinas de Mallorca	16,083,569	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
Fresno	0	1,225,434
Pradera Azul	0	146,511
Otros proyectos	<u>1,726,617</u>	<u>2,298,961</u>
	<u>56,701,095</u>	<u>56,065,568</u>



UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Los inventarios que se encuentran en construcción ya cuentan, con depósitos de clientes, asociados a las entregas proyectadas para el año.

(8) Unidades de vivienda terminadas

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

	Junio 30,	Diciembre
	<u>2026</u>	<u>31,</u>
		<u>2025</u>
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 compraventa, y depósitos recibidos de clientes para la venta por la suma de B/.2,269,313 (diciembre 2025: B/.3,226,238). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(9) Inversiones en valores

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	Junio 30,	Diciembre 31,
	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Inversiones a valor razonable con cambios en otros		
resultados integrales – VRCOUI	161,255,292	137,625,155
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados – VRRCR	79,438	82,438
	<u>161,334,730</u>	<u>137,707,593</u>
Inversiones al costo amortizado – CA	<u>1,950,103</u>	<u>1,950,103</u>
Total de inversiones	<u>163,284,833</u>	<u>139,657,696</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

	Junio 30, <u>2026</u>	Incremento por <u>compra</u>	<u>Disminución</u>	Revaluación por <u>valorización</u>	Revaluación por cotización <u>en bolsa</u>	Diciembre 31, <u>2025</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	149,670,597	0	(5,863,590)	0	28,733,709	126,800,478
Corporación la Prensa, S. A.	152,459	0	0	0	0	152,459
BG Financial Group, Inc.	5,005,094	0	0	0	1,027,757	3,977,337
Corporación Micro–Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	370,062	0	0	0	(5,482)	375,544
Grupo APC	104,870	0	0	0	0	104,870
Cervecería Clandestina, S. A.	1,071,349	0	(262,256)	0	0	1,333,605
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>4,875,862</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>161,255,292</u>	<u>0</u>	<u>(6,125,846)</u>	<u>0</u>	<u>29,755,984</u>	<u>137,625,155</u>

	Junio 30, <u>2025</u>	Incremento por <u>compra</u>	<u>Disminución</u>	Revaluación por <u>valorización</u>	Revaluación por Cotización <u>en bolsa</u>	Diciembre 31, <u>2024</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	105,283,533	0	0	0	5,486,861	99,796,672
Corporación la Prensa, S. A.	139,021	0	0	0	0	139,021
BG Financial Group, Inc.	3,509,415	0	0	0	334,230	3,175,185
Corporación Micro–Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	370,062	0	0	0	20,559	349,503
Grupo APC	67,312	0	0	0	0	67,312
Cervecería Clandestina, S. A.	1,018,352	0	0	0	0	1,018,352
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>4,875,862</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>115,268,557</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,841,650</u>	<u>109,426,907</u>

Programa de escisión de valores

Mediante Asamblea General de Accionistas celebrada el 6 de mayo de 2026, se aprobó un programa de escisión de activos por un período de tres años (2026-2028), mediante el cual UNESA, S. A. escindirá durante tres años un grupo de acciones de Empresa General de Inversiones, S. A. ("EGIN"), a razón de 1 acción de EGIN por cada 150 acciones tipo A o Tipo B de UNESA, a una nueva sociedad de nueva constitución.



UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

En junio de 2026, efectivamente se escindió a favor de Horizonte 2026, S.A. 36,195 acciones cuyo valor en libros era por B/.5,863,590. Los accionistas de dicha nueva sociedad serán los mismos accionistas de UNESA a la fecha de registro de la Asamblea de Accionistas, manteniendo su participación proporcional. En este primer ejercicio dicha sociedad se denominó Horizonte 2026, S. A.

(ii) Inversiones a valor razonable con cambios en resultados – VRCCR:

Corresponde a inversiones en acciones de capital y certificados, emitidos por entidades domiciliadas en la República de Panamá, a valor razonable con cambios en resultados. Se detallan a continuación:

	Junio 30, 2026	Disminución por devolución de capital	Disminución por redención	Revaluación por cotización en bolsa	Diciembre 31, 2025
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	47,868	0	0	0	47,868
Certificados de participación negociables	31,570	0	(3,000)	0	34,570
Total	79,438	(0)	(3,000)	0	82,438

	Junio 30, 2025	Disminución por devolución de capital	Disminución por redención	Revaluación por cotización en bolsa	Diciembre 31, 2024
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	47,867	(39,648)	0	55,120	32,395
Certificados de participación negociables	38,153	0	(9,650)	0	47,803
Total	86,020	(39,648)	(9,650)	55,120	80,198

(iii) Inversiones al costo amortizado – CA:

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

La siguiente tabla presenta las inversiones en instrumento de deuda según su calificación de riesgo crediticio a largo plazo local o internacional, otorgada por agencias calificadoras de riesgo al 30 de junio de 2026.

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(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	Junio 30, 2026				Diciembre 31, 2025			
	Terrenos	Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel	Galeras, locales comerciales y viviendas	Total	Terrenos	Inmuebles, mobiliario, equipo de hotel	Galeras, locales comerciales y viviendas	Total
Al inicio del año	128,176,578	10,919,872	45,005,296	184,101,746	125,347,511	10,919,872	44,470,987	180,738,370
Adiciones	2,435,912	179,345	205,560	2,820,817	5,650,602	0	804,146	6,454,748
Ventas y descartes	(636,023)	0	(390,022)	(1,026,045)	(188,123)	0	0	(188,123)
Reclasificación	(876,882)	0	(100,420)	(977,302)	(2,633,412)	0	(269,837)	(2,903,249)
Al 30 de junio	<u>129,099,585</u>	<u>11,099,217</u>	<u>44,720,414</u>	<u>184,919,216</u>	<u>128,176,578</u>	<u>10,919,872</u>	<u>45,005,296</u>	<u>184,101,746</u>
Depreciación acumulada								
Al inicio del año	0	6,305,372	10,566,746	16,872,118	0	6,052,266	9,763,734	15,816,000
Gasto del año	0	61,282	420,553	481,835	0	253,106	1,124,191	1,377,297
Ventas y descartes	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación	0	0	0	0	0	0	(321,179)	(321,179)
Al 30 de junio	<u>0</u>	<u>6,366,654</u>	<u>10,987,299</u>	<u>17,353,953</u>	<u>0</u>	<u>6,305,372</u>	<u>10,566,746</u>	<u>16,872,118</u>
Valor neto en libros	<u>129,099,585</u>	<u>4,732,563</u>	<u>33,733,115</u>	<u>167,565,263</u>	<u>128,176,578</u>	<u>4,614,500</u>	<u>34,438,550</u>	<u>167,229,628</u>

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las propiedades de inversión del Grupo están conformadas por lotes de terrenos, galeras y locales comerciales mantenidos para la obtención de ingresos por arrendamientos o para su apreciación en el tiempo, de conformidad con la política contable aplicable. Los montos de intereses capitalizados al 30 de junio de 2026 fueron por B/.2,151,599 (diciembre 2025: B/.3,330,095).

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

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

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

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

Con base en esta metodología interna, el Grupo ha estimado que los valores razonables de sus propiedades de inversión ascienden a B/.176,391,313 (2025: B/.170,936,057).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Datos de entrada no observables significativos</u>	<u>Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable</u>
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad considerando la tasa de crecimiento esperada de los cánones de arrendamiento y la tasa de ocupación. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento de mercado ajustadas por riesgo.	• Tasa de ocupación 2026 en 82.35% (2025: 79.78%) • Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2026 de 9.88% (2025: 9.87%)	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: • La tasa de ocupación fuera mayor (menor); • Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

(11) Equipos en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>Junio 30, 2026</u>	<u>Diciembre 31, 2025</u>
Costo		
Al inicio del período	12,871,582	12,551,222
Adiciones	17,917	808,083
Ventas y descartes	(256,232)	(484,169)
Reclasificación	0	(3,554)
Al final del período	<u>12,633,267</u>	<u>12,871,582</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del período	10,939,921	10,470,343
Gasto del período	394,219	953,136
Ventas y descartes	(235,795)	(483,558)
Reclasificación	0	0
Al final del período	<u>11,098,345</u>	<u>10,939,921</u>
Saldo neto	<u>1,534,922</u>	<u>1,931,661</u>

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el gasto de depreciación del equipo en arrendamiento fue cargado al rubro de costo de ventas en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

En el año 2025, se realizó reclasificación de B/.3,554 de costos correspondiente al inventario de equipo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(12) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

Costo	Terrenos	Edificios	Equipo	Mobiliario y equipo de restaurante	Mobiliario y otros	Total
Al 1 de enero de 2025	8,739,819	37,812,280	22,777,782	12,156,072	8,774,886	90,260,839
Adiciones	1,117,742	2,515,532	740,949	1,286,056	691,010	6,351,289
Ventas y Descartes	0	(247,697)	(269,178)	(95,308)	(311,419)	(923,602)
Reclasificación	850,000	(46,588)	0	0	122,790	680,622
Al 31 de diciembre de 2025	10,707,561	40,033,527	23,249,553	13,346,820	9,031,687	96,369,148
Al 1 de enero de 2026	10,707,561	40,033,527	23,249,553	13,346,820	9,031,687	96,369,148
Adiciones	0	531,278	86,291	126,452	153,527	897,548
Ventas y Descartes	0	(2,952)	(142,740)	(42,737)	(34,805)	(223,234)
Reclasificación	115,314	(120,081)	(381)	0	10,337	5,189
Al 30 de junio de 2026	10,822,875	40,441,772	23,192,723	13,430,535	9,160,746	97,048,651
Depreciación acumulada						
Al 1 de enero de 2025	0	21,195,457	21,199,292	10,763,754	7,316,815	60,475,318
Gasto del año	0	1,286,383	645,749	551,368	520,427	3,003,927
Ventas y descartes	0	(96,306)	(269,177)	(62,841)	(302,383)	(730,707)
Reclasificación	0	(52,699)	0	0	(127,986)	(180,685)
Al 31 de diciembre de 2025	0	22,332,835	21,575,864	11,252,281	7,406,873	62,567,853
Al 1 de enero de 2026	0	22,332,835	21,575,864	11,252,281	7,406,873	62,567,853
Gasto del año	0	702,509	346,263	304,375	251,734	1,604,881
Ventas y descartes	0	(2,952)	(142,739)	(33,769)	(34,803)	(214,263)
Reclasificación	0	(25,838)	0	0	0	(25,838)
Al 30 de junio de 2026	0	23,006,554	21,779,388	11,522,887	7,623,804	63,932,633
Valor neto en libros						
Al 31 de diciembre de 2025	10,707,561	17,700,692	1,673,689	2,094,539	1,624,814	33,801,295
Al 30 de junio de 2026	10,822,875	17,435,218	1,413,335	1,907,648	1,536,942	33,116,018

Al 30 de junio de 2026, el gasto de depreciación por B/.1,604,881 (diciembre 2025: B/.3,003,927), fue distribuido de la siguiente manera: B/.641,381 (diciembre 2025: B/.1,556,261) a costos de construcción en proceso y B/.963,500 (diciembre 2025: B/.1,447,666) a gastos de ventas, generales y administrativos. Véanse las garantías otorgadas en la nota 15.

(13) Activos por derecho de uso

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

	Junio 30, 2026	Diciembre 31, 2025
Costos:		
Saldo al inicio del período	6,720,408	6,582,158
Adiciones	0	198,672
Cancelaciones	0	(99,258)
Ajuste al canon	0	38,836
Saldo al final del período	6,720,408	6,720,408
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del período	3,710,341	3,163,258
Gasto del período	276,048	547,083
Saldo al final del período	3,986,389	3,710,341
Saldo neto	2,734,019	3,010,067

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

Notas a los estados financieros consolidados

(14) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	Junio 30, 2026	Diciembre 31, 2025
Impuestos pagados por adelantado	1,716,448	1,127,266
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	2,150,386	1,548,835
Depósitos en garantía	132,806	138,850
Adelanto para compra inmueble (a)	2,756,974	2,756,974
Fondo de cesantía (Nota 20)	<u>3,096,761</u>	<u>3,030,498</u>
	<u>9,853,375</u>	<u>8,602,423</u>

(a) El Grupo realizó adelanto para la compra de un terreno en Amador para un proyecto de viviendas de alquiler, el cual se espera finalizar durante el primer semestre del 2027.

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

(15) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar

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

	Junio 30, 2026			Diciembre 31, 2025		
	Vencimiento en un año	Vencimiento en más de un año	Total	Vencimiento en un año	Vencimiento en más de un año	Total
Préstamos comerciales						
Banco Nacional de Panamá	1,346,712	3,614,337	4,961,049	1,346,712	4,287,693	5,634,405
Total préstamos comerciales	<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>
Valores comerciales rotativos						
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.	1,500,000	0	1,500,000	2,500,000	0	2,500,000
Total valores comerciales rotativos	<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>18,221,712</u>	<u>3,614,337</u>	<u>21,836,049</u>	<u>21,471,712</u>	<u>4,287,693</u>	<u>25,759,405</u>

Préstamos comerciales:

El Grupo mantiene líneas de crédito hasta por B/.147,849,700 (2025: B/.177,850,000) para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento de equipo para arrendamiento y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pagos de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimientos en el año 2028 hasta 2033 (2025: Igual) e intereses anuales que fluctúan entre el 5% hasta 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., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 5.75% hasta 6.50% (2025: 5.5% hasta 6.5%).

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(16) 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. Pago de capital con período de gracia no menor a un año ni mayor a la fecha de vencimiento.	Tasa fija o SOFR a tres meses + margen por el emisor	60,000,000	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>137,000,000</u>	<u>10,797,041</u> <u>80,883,898</u>	<u>11,584,300</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 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).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

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

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

Emisión 2012

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) El valor nominal de esta emisión representaba 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/. 1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se podrá pagar mensualmente, trimestralmente, semestralmente, al vencimiento o con cualquier otra frecuencia que determine el Emisor. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa de financiación nocturna interbancaria garantizada a un día, administrada por el banco de la reserva federal de Nueva York, conocida como Secured Overnight Financing Rate (SOFR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de intereses.
- (c) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (d) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, el valor en conjunto de tales bienes

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

inmuebles y/o muebles deberá ser equivalentes a por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no cubierto por los demás bienes dados en fideicomiso consistentes en dinero.

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

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (c) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (d) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.

Emisión 2006

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(17) Cuentas por pagar a proveedores

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

	Junio 30, 2026	Diciembre 31, 2025
Viviendas	3,731,610	4,717,619
Restaurantes	777,317	798,443
Hotelería	390,187	348,198
Alquileres	178,782	230,400
Financiera	9,056	14,295
Otras	558,071	645,862
	<u>5,645,023</u>	<u>6,754,817</u>

(18) Pasivos por arrendamientos

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

	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Jun.30, 2026	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Dic.31, 2025
Saldo al inicio del período	3,111,327	2,486,770	5,598,097	3,545,005	1,995,232	5,540,237
Pagos	(298,904)	(630,347)	(929,251)	(568,618)	(1,245,502)	(1,814,120)
Aumentos	0	51,739	51,739	248,673	1,737,040	1,985,713
Ajustes al canon	0	0	0	(320)	0	(320)
Cancelaciones	0	0	0	(113,413)	0	(113,413)
Saldo al final del período	<u>2,812,423</u>	<u>1,908,162</u>	<u>4,720,585</u>	<u>3,111,327</u>	<u>2,486,770</u>	<u>5,598,097</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 6.5% y 8% (2025: entre 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:

	Junio 30, 2026	Diciembre 31, 2025
Equipo pesado	3,365,079	3,505,657
Equipo rodante	718,450	764,500
	<u>4,083,529</u>	<u>4,270,157</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(2,076,793)	(1,753,648)
Saldo al final del año	<u>2,006,736</u>	<u>2,516,509</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(19) Gastos de personal

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

	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Salarios	5,327,714	5,372,992
Seguro social	898,371	874,712
Vacaciones	522,803	531,407
Décimo tercer mes	490,645	491,590
Participación y otros incentivos	419,985	447,754
Aportes de cesantía	348,565	286,868
Gastos de representación	256,413	285,334
Seguro de vida y hospitalización	189,595	197,097
Prima de antigüedad	111,582	110,420
Comisiones	40,629	43,564
Otras	<u>453,021</u>	<u>475,741</u>
	<u>9,059,323</u>	<u>9,117,479</u>

Para el período terminado al 30 de junio de 2026, el gasto de personal por B/.9,059,323 (2025: B/.9,117,479) fue distribuido de la siguiente manera: B/.4,724,558 (2025: B/.5,106,659) a costos de construcción y B/.4,334,765 (2025: B/.4,010,820) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Del período terminado al 30 de junio de 2026, el Grupo mantenía 851 empleados permanentes (2025: 829).

Al 30 de junio de 2026, el Grupo mantiene provisión para prima de antigüedad por B/.1,537,362 (diciembre 2025: B/.1,521,481), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar. Adicional al cierre de 30 de junio 2026, el Grupo mantiene fondo de cesantía por la cantidad de B/.3,096,761 (diciembre 2025: B/.3,030,498), el cual respalda las obligaciones laborales en concepto de prima de antigüedad e indemnización por despido injustificado, según lo establecido en el Código de Trabajo (nota 14).

Durante el año 2026, se realizó recompra de 654 acciones por un monto de B/.17,004 ocasionando una disminución en las acciones en circulación tipo A y B de 5,429,304 a 5,428,650; de las cuales las 654 corresponden a acciones otorgadas a ciertos colaboradores, como parte de un Programa de Incentivos en Acciones por la antigüedad laboral; con valor de B/.17,004. El Grupo no mantiene programas vigentes de compensación basados en acciones al cierre del período y no tiene planes de establecer nuevos programas de este tipo en el futuro inmediato.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(20) Gastos de ventas, generales y administrativos

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

	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Gastos de personal (nota 19)	4,334,765	4,010,820
Depreciación (nota 10,11 y 12)	1,445,335	1,396,265
Reparaciones y mantenimiento	1,351,708	1,109,925
Impuestos	956,898	574,468
Servicios públicos	786,858	728,340
Servicios profesionales	642,709	366,747
Publicidad y promociones	540,592	925,001
Gastos legales y notariales	314,206	340,714
Seguridad	403,281	245,918
Gastos bancarios	233,498	185,551
Seguros	204,252	75,324
Combustible y lubricantes	203,520	49,455
Alquileres	147,583	122,304
Gastos de viaje y viáticos	115,152	102,912
Cuotas y suscripciones	82,111	55,736
Comisión de tarjetas	58,423	46,238
Gastos de oficina	54,968	75,293
Atenciones y cortesías	46,286	60,339
Gastos de manejo	22,177	89,341
Capacitación y entrenamiento	17,108	21,975
Decoraciones	14,918	1,915
Donaciones	0	12,000
Otras	<u>909,454</u>	<u>329,672</u>
	<u>12,885,802</u>	<u>10,926,253</u>

(21) Impuestos sobre la renta

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

ciento (4.67%), o método de Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicable para el período fiscal de que se trate, 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 de conformidad con el método de tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

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

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

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 año 2026 y 2025, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente.

Otros impuestos

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

(22) Información por segmentos

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

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

<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>	<u>Operaciones</u>
Viviendas	Desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social y la venta y alquiler de equipo de construcción.
Hoteles	Desarrollo del negocio de hotelería.
Restaurante	Negocio de restaurantes que operan bajo la franquicia T.G.I.-Friday's.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Locales comerciales	Alquiler de locales comerciales en el área metropolitana y el alquiler de bodegas dentro de la Zona Procesadora para la Exportación-Panexport.
Financiera	Otorgamiento de préstamos de consumo, principalmente para el sector privado, gubernamental y jubilados.
Otras operaciones	Se incluyen dentro de esta categoría, los gastos e ingresos y otros ingresos relacionados a actividades secundarias que no representan componentes importantes dentro del giro de los negocios del Grupo.

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

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

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Periodo terminado al 30 de junio de 2026

Notas a los Estados Financieros Consolidados

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Ventas de bienes y servicios	19,600,599	23,016,636	8,277,541	8,109,892	3,841,974	2,956,891	0	0	0	0	162,565	42	31,872,669	34,083,451
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	2,364,577	2,143,849	0	0	0	0	2,364,577	2,143,849
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	1,531,951	1,487,823	0	0	1,531,951	1,487,823
Total ingresos	19,600,599	23,016,636	8,277,541	8,109,892	3,841,974	2,956,891	2,364,577	2,143,849	1,531,951	1,487,823	162,565	42	35,669,097	37,714,923
Costo de las ventas	14,254,193	17,633,157	6,336,331	6,822,721	1,218,042	887,759	0	0	0	0	0	32	22,318,586	25,343,669
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	1,064,982	968,697	0	0	0	0	1,066,982	969,487
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	824,307	581,005	0	0	824,307	581,005
Total costos	14,254,193	17,633,157	6,336,331	6,822,721	1,218,042	887,759	1,066,982	968,697	824,307	581,005	0	32	24,009,855	26,893,361
Ganancia bruta en ventas	5,346,406	5,383,479	1,941,210	1,287,161	2,623,932	2,069,132	1,197,595	1,175,152	907,544	906,818	152,556	10	11,659,242	10,821,562
	73%	77%	83%	84%	32%	30%	47%	48%	41%	39%	0%	76%	70%	74%
Otros ingresos (egresos) operacionales	1,239,860	192,264	216,106	173,569	27,585	4,413	10,456	9,082	52,696	12,262	37,094	1,654	1,583,919	393,244
Gastos de vtas., generales y adminivos.	6,348,802	6,298,842	922,663	872,176	2,785,886	2,056,787	458,760	195,835	402,391	321,073	60,751	38,194	10,989,053	8,816,771
Distribución de gastos corporativos	1,523,202	1,689,182	187,830	139,809	98,953	99,799	116,601	116,063	126,049	127,629	125,000	0	2,147,345	2,174,492
	7,871,904	6,987,824	1,080,493	1,031,987	2,884,459	2,156,586	575,361	313,596	528,430	448,702	175,751	38,194	13,116,398	10,991,263
Utilidad (pérdida) en operaciones	(1,295,518)	(1,392,081)	576,823	428,743	(333,942)	(83,041)	832,690	870,628	431,812	470,178	13,698	(38,539)	126,763	223,593
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	168,156	451,662	91,704	103,377	1,220	0	226,695	246,878	146,616	194,583	168,241	141,979	802,631	1,138,479
Intereses pagados en financiamientos	(384,515)	(420,340)	(51,197)	(40,105)	(514,860)	(518,036)	(25,087)	(35,258)	(1,627)	(1,005)	0	0	(977,276)	(1,014,744)
Amortización de costos de emisión de bonos	(58,701)	(61,151)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(89,701)	(81,151)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,582,621	2,275,269	2,582,621	2,299,015
Ganancia por cambios en el valor razonable de activos	0	55,121	0	0	0	0	0	0	0	24,746	0	0	0	55,121
Total de otros costos financieros, neto	(276,060)	25,392	40,517	83,272	(513,640)	(518,036)	201,608	211,620	144,988	218,324	2,760,862	2,415,248	2,358,275	2,415,720
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre I	(1,571,578)	(1,366,769)	617,340	492,015	(746,582)	(601,077)	834,298	1,082,246	576,800	688,502	2,774,760	2,376,718	2,485,038	2,839,273
Impuesto sobre la renta, estimado	350,537	515,100	148,230	66,189	0	0	64,613	128,673	42,342	91,723	0	0	606,722	807,685
Utilidad (pérdida) neta	(1,221,115)	(1,881,869)	469,110	425,828	(746,582)	(601,077)	769,685	953,573	534,458	596,779	2,714,760	2,316,718	1,878,316	1,937,588
VIVIENDAS	2026	2025	RESTAURANTES	2026	2025	HOTELES	2026	2025	LOCALES COMERCIALES	2026	2025	FINANCIERA	2026	2025
OTRAS OPERACIONES	2026	2025	CONSOLIDADOS	2026	2025	CONSOLIDADOS	2026	2025	CONSOLIDADOS	2026	2025	CONSOLIDADOS	2026	2025
Total activos	250,084,148	256,247,517	17,371,156	19,647,841	24,367,853	24,906,243	44,270,835	48,965,713	29,172,179	28,668,495	175,245,299	144,576,204	540,501,430	519,201,013
Total pasivos	94,356,237	96,556,859	4,314,435	4,575,065	20,859,043	21,117,590	1,728,341	1,449,520	2,079,476	2,018,846	771,824	939,783	124,151,358	126,647,853

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(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:

	Junio 30, <u>2026</u>	Junio 30, <u>2025</u>
Venta de viviendas	19,600,599	23,016,636
Restaurantes	8,277,541	8,109,882
Hoteles	3,841,974	2,956,891
Alquileres y zonas procesadoras	2,264,577	2,143,849
Financieros	1,531,851	1,487,623
Otras operaciones	<u>152,555</u>	<u>42</u>
	<u>35,669,097</u>	<u>37,714,923</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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

Notas a los estados financieros consolidados

(25) Incentivos fiscales para actividades turísticas

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

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

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

(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 acumulados por pagar y depósitos recibidos de clientes se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Al 30 de junio de 2026 y 2025, se mantienen acciones por la suma de B/.4,880,862 a su costo 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 del 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 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

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

Notas a los estados financieros consolidados

una lista de clientes restringidos, son monitoreados por la Administración y las ventas futuras a ellos se hacen sobre una base de prepago.

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

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

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

	Junio 30, 2026	Diciembre 31, 2025
Clientes	3,406,733	5,107,236
Hipotecas	5,215,642	5,169,097
Préstamos personales	<u>17,943,341</u>	<u>17,065,999</u>
	26,565,716	27,342,332
Alquileres	836,370	857,266
Varias	<u>8,351,931</u>	<u>8,603,835</u>
	<u>35,754,017</u>	<u>36,803,433</u>

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

	Junio 30, 2026	Diciembre 31, 2025
Viviendas	1,405,436	2,267,160
Financiera	23,158,983	22,235,096
Hotelería	243,346	276,787
Otros	<u>1,757,951</u>	<u>2,563,289</u>
	<u>26,565,716</u>	<u>27,342,332</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

	Junio 30, 2026	Diciembre 31, 2025
Saldo al inicio del período	1,719,732	1,726,314
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	229,568	155,000
Castigos	(159,502)	(190,216)
Ajustes	1,500	28,634
Saldo al final del período	<u>1,791,298</u>	<u>1,719,732</u>

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

(iii) Riesgo de liquidez

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

Administración del riesgo de liquidez

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

(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 16). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 15).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(28) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	Junio 30, 2026	Junio 30, 2025
Período terminado el 30 de junio:		
B/. 0.36 por cada acción (2025: B/.0.54)	<u>1,954,430</u>	<u>2,946,625</u>

(29) Utilidad por acción

Al 30 de junio, el cálculo de la utilidad por acción está basado en la utilidad neta correspondiente a los accionistas dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período, calculado como sigue:

	Junio 30, 2026	Junio 30, 2025
Utilidad neta	1,879,316	1,837,588
Acciones en circulación	<u>5,428,650</u>	<u>5,443,988</u>
Utilidad básica por acción	<u>0.35</u>	<u>0.34</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Anexo 1

Al 30 de junio de 2026

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Subtotal	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Diseño e Innov. Constructiva S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Constructora Concasa Cariba, S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S. A.	Aquilleros Sucasa, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Tortuga International Holding S. A.	Equipos Coamo S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Efectivo y equivalente de efectivo	11,499,258	0	11,499,258	8,252,267	1,631,894	122,615	0	323,893	37,151	0	147,881	0	41,223	57,593	49,945	15,410	179,069	214,819	425,598
Depósito a plazo fijo	22,545,048	0	22,545,048	22,545,048	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:																			
Clientes	3,406,733	0	3,406,733	0	751,153	0	0	97,098	1,613,673	0	0	0	4,294	0	0	115	0	697,629	42,771
Hipotecas	5,215,642	0	5,215,642	0	0	0	0	0	0	0	5,215,642	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos personales	17,943,341	0	17,943,341	0	0	0	0	0	0	0	17,943,341	0	0	0	0	0	0	0	0
Compañías afiliadas	0	(110,465,552)	110,465,552	52,589,738	15,788,178	31,482,975	260,219	582,220	672,911	187,810	152,079	84,550	6,537	90,149	1,686,065	236,422	0	750,617	5,985,081
Alquileres	636,370	0	636,370	0	666,049	41,742	0	0	0	0	0	0	0	115,823	12,756	0	0	0	0
Varios	8,351,931	(7,385,382)	15,737,313	7,994,784	7,321,896	0	6,775	4,037	0	550	90,138	3,254	1,510	59	0	0	95,636	15,002	203,671
	36,754,017	(117,850,934)	163,604,951	60,584,522	24,527,276	31,524,718	266,994	683,355	2,486,584	198,360	23,401,201	87,804	12,341	206,031	1,698,821	236,537	95,636	1,863,248	6,931,623
Menos reserva para cuentas incobrables	1,791,298	0	1,791,298	0	122,783	82,966	0	19,253	0	0	1,319,297	0	0	87,306	0	0	0	151,403	8,290
Total de cuentas por cobrar, neto	33,962,719	(117,850,934)	151,813,653	60,584,522	24,404,493	31,441,752	266,994	664,102	2,486,584	198,360	22,081,904	87,804	12,341	118,725	1,698,821	236,537	95,636	1,511,845	5,823,233
Inventarios:																			
Unidades de viviendas terminadas	29,423,889	0	29,423,889	0	29,423,889	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	56,701,085	0	56,701,085	0	56,925,137	142,953	0	0	633,005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	3,491,706	0	3,491,706	0	3,491,706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipo de construcción, piezas, replos. Y mat. de const.	4,284,481	0	4,284,481	0	1,731,500	0	0	206,508	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,346,072	0
Viveres, bebidas y suministros	234,649	0	234,649	0	17,912	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216,737
Otros	270,145	0	270,145	0	137,401	0	0	0	0	0	0	0	31,398	0	0	0	0	0	101,346
Total de inventarios	94,405,975	0	94,405,975	0	90,727,955	142,953	0	206,509	633,005	0	0	0	31,398	0	0	0	0	2,346,072	316,083
Inversiones en Bonos y acciones, neto	161,334,730	(8,009,737)	167,344,467	167,208,027	31,570	0	0	0	0	0	104,870	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones en instrumento de deuda	1,950,103	0	1,950,103	1,950,103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Propiedades de inversión, neto	167,565,263	0	167,565,263	0	132,662,525	6,280,117	0	0	0	0	527,368	0	0	25,672,078	1,952,732	0	0	470,443	0
Equipo en arrendamiento, neto	1,534,922	0	1,534,922	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,534,922	0
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	97,048,651	(980,418)	96,029,069	0	69,651,570	540,403	0	923,423	0	0	981,563	0	233,933	36,316	1,451	0	0	0	0
Menos depreciación acumulada	63,932,633	(980,418)	64,913,051	0	49,749,943	235,070	0	578,742	0	0	842,942	0	216,970	25,377	827	3,843	0	5,115,952	20,529,015
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	33,116,018	0	33,116,018	0	19,901,627	305,333	0	344,681	0	0	148,621	0	16,963	10,939	624	0	0	1,625,301	10,761,929
Adelanto a compra de inmueble	0	0	0												0				
Activo por derecho de uso	2,734,019	0	2,734,019	0	1,467,105	0	0	0	0	0	247,620	0	0	0	0	0	0	0	1,019,294
Otros activos	9,853,375	0	9,853,374.67	100,406	6,164,178	82,865	0	137,391	121,396	74,833	255,968	32,980	75,910	898,240	1,638	5,021	30,000	387,682	1,475,068
Total de activos	540,501,430	(123,860,671)	664,362,101	260,640,372	278,991,147	38,365,435	266,994	1,676,676	3,278,136	273,193	23,514,332	120,784	177,835	26,757,575	3,703,780	266,968	304,705	8,091,084	19,923,205

[Handwritten signature]

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Anexo 1. Continuación

Al 30 de junio de 2028

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Diseño e Innov. Constructiva S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Constructora Concasa Caribe, S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S. A.	Alquileres Sucasa, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Tortuga International Holding S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Pasivos																			
Prestamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	21,836,049	0	21,836,049	0	21,836,049	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos por pagar	741,310	0	741,310	0	741,310	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar																			
Proveedores	5,645,023	0	5,645,023	0	4,008,804	32,917	0	393,003	136,952	10	9,056	0	3,106	143,310	2,555	0	25,000	112,393	777,317
Compañías afiliadas	0	(110,382,824)	110,382,824	30,854,977	7,646,060	1,731,781	50,300	1,138,248	1,491,196	138,482	18,136,668	88,546	326,264	25,500,173	3,712,087	459,061	(28,050)	9,365,411	9,769,620
Otros	3,531,524	0	3,531,524	7,933	1,251,100	18,808	0	142,290	875	1,154	1,388,390	4,957	35,344	385,627	35,484	0	0	7,774	241,778
Total de cuentas por pagar	9,176,547	(110,382,824)	119,559,371	30,862,910	12,936,064	1,783,606	50,300	1,673,541	1,628,023	139,656	19,514,114	93,503	364,714	26,028,110	3,750,126	459,061	(1,050)	9,486,078	10,768,715
Gastos acumulados por pagar	3,628,923	0	3,628,923	0	1,875,903	52,643	0	193,346	83,076	136,790	231,194	21,916	24,321	18,863	0	0	0	336,074	650,798
Ingresos diferidos	212,172	0	212,172	0	54,519	0	0	104	0	0	124,682	0	0	2,596	0	0	0	0	0
Dividendos por pagar	0	(7,468,111)	7,468,111	0	968,227	1,206,894	0	66,133	157,122	87	2,163,717	0	0	392,082	0	0	0	51,232	2,472,817
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	395,487	0	395,487	0	364,409	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,078	0
Depósitos de clientes	2,269,313	0	2,269,313	0	1,256,348	247,965	0	(60,264)	606,997	0	305	0	0	0	0	0	0	205,917	10,045
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	1,908,162	0	1,908,162	0	570,478	0	0	158,279	0	0	88,332	0	0	0	0	0	0	1,081,072	0
Pasivo directo	2,812,423	0	2,812,423	0	1,471,755	0	0	0	0	0	257,537	0	0	0	0	0	0	0	1,083,131
Impuesto sobre la renta por pagar	2,185	0	2,185	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,185	0	0	0	0
Bonos por pagar	81,168,776	0	81,168,776	0	81,168,776	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total del pasivo	124,151,356	(117,850,935)	242,002,291	30,862,910	123,294,138	3,291,006	50,300	2,031,138	2,478,218	278,533	22,379,861	115,419	369,035	26,442,651	3,752,311	459,061	(1,050)	11,173,451	15,006,308
Patrimonio																			
Capital en acciones	26,923,745	(4,835,912)	31,759,657	26,537,714	1,092,774	10,100	1,000	10,000	50,000	10,000	500,000	10,000	1,200,000	10,000	10,000	65,000	50,000	10,000	2,193,069
Acciones en tesorería	(6,962,295)	0	(6,962,295)	(6,962,295)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades de las subsidiaria capitalizadas	186,337	186,337	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(8,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Generancia no realizada sobre inversiones	144,615,812	0	144,615,812	144,546,139	0	0	0	0	0	0	70,673	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	253,186,221	(1,404,174)	254,592,395	65,666,529	153,731,252	35,237,803	215,684	(356,550)	751,419	(14,912)	580,411	(4,636)	(1,408,454)	305,674	(58,507)	(267,093)	255,755	(2,897,289)	2,955,298
Impuesto complementario	(1,601,746)	0	(1,601,746)	0	(1,092,830)	(153,478)	0	(8,012)	(1,501)	(428)	(16,613)	0	(2,746)	(750)	(44)	0	0	(96,073)	(230,468)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios	416,350,074	(6,009,759)	422,359,810	229,777,462	153,697,008	35,094,427	216,684	(364,562)	799,918	(5,340)	1,134,471	6365	(211,200)	314,924	(48,551)	(202,093)	305,755	(3,082,967)	4,917,889
Total de pasivos y patrimonio	540,501,430	(123,860,671)	664,362,101	260,640,372	276,991,147	38,385,436	266,994	1,676,576	3,278,136	273,193	23,514,332	120,784	177,836	26,757,575	3,703,760	256,968	304,705	8,081,084	16,923,205

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el periodo terminado al 30 de junio de 2025

Por el periodo terminado al 30 de junio de 2020																	Anexo 2		
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S.A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Diseño e Innov. Constructiva S.A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Constructora Concasa Caribe, S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	Proyectos Inmobiliarios Corona S. A.	Alquileres Sucasa, S. A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiarias	Tortuga International Holding S.A.	Equipos Coacmo S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Ingresos:																			
Ventas de bienes y servicios	31,872,666	(2,696,719)	34,572,366	0	20,028,270	0	0	2,347,627	519,543	524,036	0	385,084	162,135	0	0	0	152,555	2,175,597	6,277,541
Ingresos por Alquiler	2,264,577	0	2,264,577	0	247,852	606,251	0	0	0	0	744	0	0	1,310,995	75,474	0	0	23,131	0
Intereses sobre préstamos	1,531,851	0	1,531,851	0	0	0	0	0	0	1,531,851	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ingresos	35,669,097	(2,696,719)	38,368,816	0	20,276,252	606,251	0	2,347,627	519,543	524,036	1,532,595	385,084	162,135	1,310,995	75,474	0	152,555	2,198,728	8,277,541
Costo de las ventas:																			
Viviendas	10,521,366	(1,453,637)	11,975,023	0	10,913,709	0	0	0	537,236	524,078	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	1,814,385	(1,853)	1,816,238	0	1,816,238	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viveres y bebidas	6,836,331	0	6,836,331	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,836,331
Equipos	547,442	(126,809)	674,251	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	674,251	0
Alquiler de equipos	520,895	(123,729)	644,424	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	644,424	0
Hoteles	1,218,042	0	1,218,042	0	1,218,042	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros (productos agrícolas, concreto)	660,285	(981,496)	1,841,781	0	0	0	0	1,345,211.00	0	0	0	348,157	148,413	0	0	0	0	0	0
Costos de las ventas	22,316,566	(2,667,524)	25,008,090	0	13,947,969	0	0	1,345,211	537,236	524,078	0	348,157	148,413	0	0	0	0	1,318,675	6,836,331
Costos de alquiler	1,066,982	0	1,066,982	0	0	301,611	0	0	0	0	0	0	0	730,360	35,011	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	624,307	0	624,307	0	0	0	0	0	0	624,307	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total costos	24,008,855	(2,667,524)	26,697,379	0	13,947,969	301,611	0	1,345,211	537,236	524,078	624,307	348,157	148,413	730,360	35,011	0	0	1,318,675	6,836,331
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	11,660,242	(12,195)	11,671,437	0	6,328,283	304,640	0	1,002,416	(17,693)	(42)	908,288	36,927	13,722	580,635	40,463	0	152,555	880,053	1,441,210
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																			
Ingresos compañías afiliadas	0	(656,736)	656,736	0	656,736	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	1,583,919	0	1,583,919	37,408	1,289,633	(79)	0	657	0	(935)	53,298	110	44	9,960	-25	(314)	0	(1,944)	216,106
Total de otros ingresos	1,583,919	(656,736)	2,240,655	37,408	1,926,369	(79)	0	657	0	(935)	53,298	110	44	9,960	-25	(314)	0	(1,944)	216,106
Gastos generales y administrativos	13,115,396	(80,332)	13,196,730	77,706	8,872,425	39,335	0	1,387,436	1,260	0	664,946	38,253	57,665	383,236	7,740	7,850	17,075	810,979	830,782
Egresos compañías afiliadas	0	(566,596)	566,596	0	5,860	0	0	0	0	0	220,000	0	0	240,000	0	0	0	19,781	162,958
Utilidad en operaciones	126,763	0	126,763	(40,296)	(623,653)	265,226	0	(384,365)	(18,973)	(977)	76,640	(1,216)	(43,899)	-32,661	32,666	(8,164)	135,480	47,349	723,576
Costos financieros, neto																			
Intereses ganados sobre instrumento de deuda	49,465	0	49,465	49,465	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses ganados sobre depósitos a plazos fijos	753,166	0	753,166	701,928	48,634	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,604	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(450,019)	0	(450,019)	0	(335,886)	0	0	(6,213)	0	(2,966)	0	0	0	0	0	0	0	(101,664)	(3,068)
Intereses pagados sobre bonos	(527,257)	0	(527,257)	0	(454,071)	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,128)	(23,958)	0	0	0	(48,089)
Amortización de costo de emisión de bonos	(59,701)	0	(59,701)	0	(59,701)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos ganados	2,592,621	(1,628,265)	4,220,886	4,220,886	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	2,358,275	(1,628,265)	3,986,540	4,972,279	(801,020)	0	0	(6,213)	0	0	(2,968)	0	0	(1,128)	(23,958)	0	0	(99,200)	(51,187)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,485,038	(1,628,265)	4,113,303	4,931,981	(1,424,678)	265,226	0	(390,578)	(18,973)	(977)	73,874	(1,216)	(43,899)	(33,785)	8,739	(8,164)	135,480	(51,911)	672,389
Impuesto sobre la renta estimado	605,722	0	605,722	0	350,537	2,771	0	0	0	0	42,342	0	0	69,857	2,185	0	0	0	148,230
Utilidad (pérdida) neta	1,879,316	(1,628,265)	3,507,581	4,931,981	(1,775,218)	262,455	0	(390,578)	(18,973)	(977)	31,332	(1,216)	(43,899)	(93,446)	6,554	(8,164)	135,480	(51,911)	524,159
Atribuye a:																			
Propietarios del Grupo	1,879,316	(1,628,265)	3,507,581	4,931,981	(1,775,215)	262,455	0	(390,578)	(18,973)	(977)	31,332	(1,216)	(43,899)	(93,446)	6,554	(8,164)	135,480	(51,911)	524,159
Utilidad (pérdida) neta	1,879,316	(1,628,265)	3,507,581	4,931,981	(1,775,218)	262,455	0	(390,578)	(18,973)	(977)	31,332	(1,216)	(43,899)	(93,446)	6,554	(8,164)	135,480	(51,911)	524,159
Utilidades no distribuidas (déficit acum.) al inicio del periodo	253,263,335	(1,404,174)	254,667,509	62,773,006	166,380,339	35,209,745	952,103	34,028	770,392	(13,935)	631,065	(3,419)	(1,304,555)	488,106	(65,061)	(258,926)	120,276	(2,945,378)	2,959,725
Efecto fusión (Absorción Maquinarias del Caribe, S. A. y Constructora Mediterraneo, S. A.	0	0	0	0	736,409	0	(736,408)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Dividendos declarados	(1,854,430)	1,628,265	(3,582,695)	(2,038,458)	(610,280)	(234,397)	0	0	0	0	(81,986)	0	0	(88,968)	0	0	0	0	(526,586)
Utilidades no distribuidas (déficit acum.) al final del periodo	253,186,221	(1,404,174)	254,592,395	65,666,529	153,731,252	35,237,803	215,694	(356,550)	751,418	(14,912)	580,411	(4,835)	(1,406,454)	305,674	(58,507)	(267,093)	255,755	(2,987,289)	2,965,298

Handwritten signature or initials.



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):

1. **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.
2. **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.
3. **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.
4. **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.
5. **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
	16,672,000.00	10,797,040.87	

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 Valor de Avalúo	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	5,065.83	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
Total de Bienes Fideicomitados		15,373,600.83	100%		12,005,065.83

(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
Activos		
Depósitos en banco	5,065.83	5,065.83
Total de activos	5,065.83	5,065.83

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

MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar
Costa del Este
Tel.: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601
Apdo. 8837-03453
World Trade Center
República de Panamá
www.mmgbank.com

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 esta, 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:

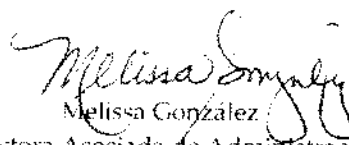
1. Conforme a lo reportado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia LATINCLEAR, el saldo a capital de los Bonos Serie A, B, C y D emitidos y en circulación garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a seis millones trescientos mil dólares con 00/100 (US\$6,300,000.00).
2. Los bienes 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 Cia. 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 Kinkead
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 Cia. 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




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.


Liah Aoun
Firma Autorizada


Roger Kinhead
Firma Autorizada

/na

