

ALIVE DEVELOPMENT, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2025

(Con Informe del Contador Público Autorizado)

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

ALIVE DEVELOPMENT, S.A.

CONTENIDO

Informe del Contador Público Autorizado

I - II

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Estado de Situación Financiera

1

Estado de Ganancias o Pérdidas

2

Estado de Cambios en el Patrimonio

3

Estado de Flujos de Efectivo

4

Notas a los Estados Financieros

5 - 19



INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Señores
Junta Directiva
ALIVE DEVELOPMENT, S.A.
Panamá, República de Panamá

Hemos preparado los estados financieros intermedios que se acompañan de Alive Development, S.A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025 y el estado de ganancias y pérdidas, y estados de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.


Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de los estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Consideramos que los controles internos establecidos nos permiten preparar y revisar estos estados financieros intermedios.

Conclusión

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Alive Development, S.A., al 30 de septiembre de 2025, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los nueve meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



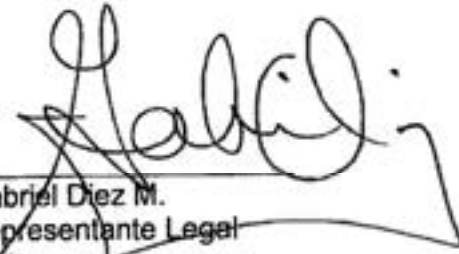
Hipólito González G.
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No.119-2002



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios de Alive Development, S.A., que se presentan a continuación, incluyen el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025, así como el estado de ganancias o pérdidas, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo correspondientes a los nueve meses terminados a esa fecha. Estos estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y principios contables aplicados en los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2024.

Además, estos estados financieros intermedios, incorporan un resumen de las políticas contables significativas y otras notas relevantes.



Gabriel Diez M.
Representante Legal



Alive Development, S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	30/9/2025	31/12/2024
Activos			
Efectivo	5,14	63,633	231,452
Construcción en proceso	6	1,303,173	56,993
Cuentas por cobrar – parte relacionada	10,14	-	95,763
Adelanto a proveedores	7	1,815,550	353
Total de activos		<u>3,182,356</u>	<u>384,561</u>
PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL			
Pasivos			
Cuentas por pagar a proveedores	8,14	6,184	64,715
Adelantos recibidos de clientes	9	4,992,419	344,192
Cuentas por pagar – relacionadas	10,14	1,877,132	1,500
Cuentas por pagar – accionistas	10,14	-	53,500
Total de pasivos		<u>6,875,735</u>	<u>463,907</u>
Deficiencia de capital			
Acciones de capital	11	10,000	-
Déficit acumulado		(3,703,379)	(79,346)
Total de deficiencia de capital		<u>(3,693,379)</u>	<u>(79,346)</u>
Total de pasivos y deficiencia de capital		<u>3,182,356</u>	<u>384,561</u>



Alive Development, S.A.

Estado de Ganancias o Pérdidas
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025
(Cifras en Balboas)

	Notas	III Trimestre		Acumulado	
		30/9/2025	30/9/2024	30/9/2025	30/9/2024
Gastos					
Gastos generales y administrativos	10,12	(1,047,830)	(27)	(3,624,033)	(27)
Total de gastos		(1,047,830)	(27)	(3,624,033)	(27)
Pérdida neta		(1,047,830)	(27)	(3,624,033)	(27)



Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros intermedios.



Alive Development, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	Acciones de Capital	Déficit Acumulado	Total de Deficiencia de Capital
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-	-	-
Pérdida Tercer Trimestre 2024	-	(27)	(27)
Saldo al 30 de septiembre de 2024	-	(27)	(27)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	-	(79,346)	(79,346)
Emisión de acciones	10,000	-	10,000
Pérdida Tercer Trimestre 2025	-	(3,624,033)	(3,624,033)
Saldo al 30 de septiembre de 2025	10,000	(3,703,379)	(3,693,379)

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros intermedios.



Alive Development, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	Notas	30/9/2025	30/9/2024
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida del tercer trimestre		(3,624,033)	(27)
Flujo de efectivo de operación previa a los movimientos en el capital de trabajo		(3,624,033)	(27)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Capitalización de construcción en proceso	6	(1,246,180)	(21,400)
Adelanto a proveedores	6	(1,815,197)	-
Cuentas por pagar a proveedores		(58,531)	-
Adelantos recibidos de clientes	9	4,648,227	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operaciones		(2,095,714)	(21,427)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Cuentas por cobrar - parte relacionada	10	95,763	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	10	1,875,632	1,500
Cuentas por pagar – accionistas	10	(53,500)	21,400
Capital social pagado	11	10,000	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		1,927,895	22,900
(Disminución) aumento neto del efectivo		(167,819)	1,473
Efectivo al inicio del año		231,452	-
Efectivo al tercer trimestre	5	63,633	1,473

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros intermedios.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Alive Development, S.A. (la Compañía) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.16,119 del 29 de julio de 2024.

Alive Development, S.A., se dedica principalmente a la venta de bienes inmuebles propios.

La oficina de la Compañía se encuentra ubicada en Ave. Samuel Lewis y calle 60 Obarrio, P.H. Fortune Plaza, piso 18. La Compañía, no mantiene empleados, la unidad de negocio del proyecto en desarrollo es ejercida por personal ejecutivo de las compañías relacionadas.

La Compañía promueve el proyecto "ALIVE", una torre de apartamentos que constará de 42 niveles con un total de 310 apartamentos.

La Compañía cuenta con el apoyo financiero de sus accionistas para respaldar la ejecución del proyecto inmobiliario.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 27 de noviembre de 2025. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

2. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos estados financieros han sido preparados por primera vez de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y la NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

La Compañía presenta los estados de ganancias o pérdidas usando la clasificación por función de gastos. La Compañía cree que este método proporciona información útil a los lectores de los estados financieros ya que refleja mejor la manera que funcionan las operaciones desde un punto de vista comercial.

La Compañía presenta y clasifica todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez.

Base de medición

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

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de la Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de ganancias o pérdidas durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

3. Resumen de las políticas de contabilidad materiales

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) 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.

Reconocimiento subsecuente de los activos financieros

Al momento del reconocimiento inicial, la Compañía clasifica sus activos financieros para la medición posterior a costo amortizado o a valor razonable dependiendo del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del instrumento, según corresponda.

Baja en activos financiero

Un activo financiero o una parte de él, es dado de baja del estado de situación financiera cuando se vende, transfiere, expiran o la Compañía pierde control sobre los derechos contractuales o sobre los flujos de efectivo del instrumento.

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuentas por pagar a proveedores. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar a proveedores.



Alive Development, S.A.

**Notas a los Estados Financieros Intermedios
Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025**

(Cifras en Balboas)

Medición subsecuente de los pasivos financieros

Cuentas por pagar a proveedores

Después del reconocimiento inicial, las cuentas por pagar a proveedores son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Efectivo

Comprenden los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Construcción en proceso

La construcción en proceso incluye todos los costos relacionados directamente al proyecto específico incurrido en la actividad de dicha construcción, incluyendo los costos de ingeniería y otros costos son capitalizados. Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado. Estos costos consisten en el valor asignado de los contratos a contratistas y proveedores relacionados con mano de obra, infraestructura, materiales y suministros, entre otros.

Adelanto a proveedores

Los adelantos a proveedores en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto serán amortizados hasta el momento en que se reciban los bienes y servicios respectivos.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a abonos efectuados por clientes para la adquisición de las viviendas (apartamentos), los cuales se contabilizan a esta cuenta hasta tanto se cancele la totalidad del contrato de compra-venta, y sea inscrita la escritura en el Registro Público, momento en que se reconoce el ingreso relacionado con cada venta.

Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

4. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2024.

La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2024 o fechas posteriores.

- *Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes y Pasivos No Corrientes con Condiciones Pactadas – Enmienda a la NIC 1*

Las enmiendas realizadas a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros en 2020 y 2022 aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes en la fecha de reporte, independientemente de los resultados esperados o de eventos posteriores a esa fecha, como exenciones o incumplimientos de convenios que requieran cumplimiento después del período de reporte. Las condiciones pactadas de préstamos no afectan la clasificación si el cumplimiento se requiere después de la fecha de reporte. Sin embargo, si el cumplimiento se requiere en o antes de la fecha de reporte, debe ser considerado, aunque la prueba se realice después.

Las entidades que clasifiquen un pasivo como no corriente deben divulgar el monto del pasivo, los detalles de los convenios (incluida su naturaleza y el plazo de cumplimiento), y cualquier circunstancia que sugiera posibles dificultades para cumplir con los convenios. Las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8, con reglas transitorias para las entidades que adoptaron anticipadamente las enmiendas de 2020.

- *Pasivo por Arrendamiento en Operaciones de Venta y Arrendamiento Posterior – Enmienda a la NIIF 16*

En septiembre de 2022, el IASB finalizó enmiendas de alcance reducido a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la NIIF 16 Arrendamientos, que explican cómo una entidad debe contabilizar una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción.

Las enmiendas especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento, el vendedor-arrendatario determina los "pagos de arrendamiento" y los "pagos de arrendamiento revisados" de manera que no dé lugar a que el vendedor-arrendatario reconozca ninguna cantidad de la ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que retiene. Esto podría afectar

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos del arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o tasa.

- *Acuerdos de Financiamiento con Proveedores – Enmienda a la NIC 7 y la NIIF 7*

El 25 de mayo de 2023, el IASB enmendó la NIC 7 y la NIIF 7 para mejorar la transparencia sobre los acuerdos de financiamiento con proveedores (SFA). Las enmiendas requieren divulgaciones sobre los términos de los SFA, los pasivos financieros involucrados, los pagos realizados por los proveedores de financiamiento, las fechas de vencimiento de los pagos, los cambios no monetarios y los riesgos de liquidez.

Las entidades deben agrupar la información, pero resaltar las diferencias en los términos, los rangos amplios de pago o los cambios no monetarios para comparabilidad. La exención transitoria exime a las entidades de divulgar comparaciones y saldos de apertura en el primer año, con los requisitos efectivos para los períodos anuales a partir de diciembre de 2024.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2025:

- NIIF 9 – Instrumentos Financieros y NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Divulgaciones (Enmienda – Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros).
- NIIF 18 – Presentación y Divulgación en los Estados Financieros (Nueva norma sobre presentación y divulgación en los estados financieros, que reemplaza a la NIC 1).
- NIIF 19 – Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones. (La nueva norma simplifica las divulgaciones para subsidiarias sin responsabilidad pública).

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

5. Efectivo

El efectivo, se presenta a continuación:

	30/9/2025	31/12/2024
Banco General, S.A.	18,607	153,584
Banco Aliado, S.A.	25,412	77,868
Global Bank Corporation	19,614	-
	<u>63,633</u>	<u>231,452</u>

6. Construcción en proceso

La construcción en proceso consiste principalmente de costos asociados a la construcción de apartamentos, cuyo detalle se presenta a continuación:

	30/9/2025	31/12/2024
Costos de mejoras y desarrollo de construcción	1,303,173	56,993
	<u>1,303,173</u>	<u>56,993</u>

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los movimientos de los costos de mejoras y desarrollo de construcción se detallan a continuación:

	30/9/2025	31/12/2024
Saldo al inicio del año	56,993	-
Aumento	1,246,180	56,993
Saldo al final del año	<u>1,303,173</u>	<u>56,993</u>

La construcción en proceso corresponde a costos incurridos en el desarrollo del proyecto "ALIVE", un proyecto de apartamentos a ser construidas en una (1) torre de con un total de 310 apartamentos.

Durante el periodo 2025, se capitalizaron un total de B/.1,246,180 a la construcción en proceso.

Este proyecto está ubicado en Punta Pacífica, San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. La forma de financiamiento se basa en los anticipos recibidos de clientes, financiamientos bancarios y las aportaciones directas de accionistas y partes relacionadas.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

7. Adelanto a proveedores

Los adelantos a proveedores corresponden a abonos realizados a sub-contratistas y proveedores para la compra de materiales y servicios varios para la ejecución del proyecto. Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los adelantos a proveedores ascienden a B/.1,815,550 (2024: B/.353). La suma B/.1,800,000 corresponden a un abono según contrato de promesa de compra-venta por la suma de B/.5,139,806.00 firmado con State Town, Corp., para la adquisición del lote No.5 a ser segregado de la finca 23863 con código de ubicación 8708, ubicada en el corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, con una superficie total de 2,589 metros cuadrados y 63 decímetros, para el desarrollo del proyecto "ALIVE"

8. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores corresponden a los saldos a favor de proveedores por servicios facturados, como también, obligaciones devengadas al cierre del período. Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por pagar proveedores ascienden a B/.6,184 (2024: B/.64,715).

9. Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos correspondieron a abonos realizados por clientes para separar los apartamentos del proyecto "ALIVE".

A continuación, se muestra un movimiento de los adelantos recibidos de clientes:

	30/9/2025	31/12/2024
Saldo inicial	344,192	-
Adelantos recibidos	4,648,227	344,192
Retiros	(-)	(-)
Saldo final	<u>4,992,419</u>	<u>344,192</u>

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios
Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

10. Saldos entre partes relacionadas

Saldos	30/9/2025	31/12/2024
Cuentas por cobrar:		
Marjalizo, Corp. (antes Marjalizo Realty, S.A.)	-	95,763
	<u>-</u>	<u>95,763</u>
Cuentas por pagar:		
UDG Financial Holdings, S.A.	1,137,666	1,500
Marjalizo Foundation	709,666	-
Marjalizo, Corp. (antes Marjalizo Realty, S.A.)	29,800	-
	<u>1,877,132</u>	<u>1,500</u>
Cuentas por pagar – accionistas	<u>-</u>	<u>53,500</u>
	30/9/2025	30/9/2024
Transacciones:		
Gastos generales y administrativos		
Comisión en ventas		
Marjalizo, Corp. (antes Marjalizo Realty, S.A.)	750,000	-
	<u>750,000</u>	<u>-</u>
Publicidad y promoción		
Marjalizo, Corp. (antes Marjalizo Realty, S.A.)	1,060,000	-
UDG Realty, S.A.	48,354	-
	<u>1,108,354</u>	<u>-</u>

Términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas:

Las compras de bienes y servicios entre partes relacionadas son efectuadas a precios previamente pactados entre las partes. Las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

11. Acciones de Capital

El capital autorizado de la Compañía es de Diez Mil (10,000) acciones comunes, únicamente nominativas sin valor nominal, emitidas y en circulación 10 acciones.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

12. Gastos generales y administrativos

	30/9/2025	30/9/2024
Comisión en ventas	1,926,665	-
Publicidad y promoción	750,984	-
Cupón promocional	586,821	-
Tesoro Nacional ITBMS	194,124	2
Cargos bancarios	10,524	25
Honorarios profesionales	153,000	-
Útiles de oficina	1,058	-
Gastos legales	855	-
Timbres	2	-
	<u>3,624,033</u>	<u>27</u>

13. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

El Código Fiscal Artículo 701 – Para los efectos del cómputo del impuesto sobre la renta en los casos que a continuación se mencionan se seguirán las siguientes reglas:

- En los casos de ganancia por enajenación de bienes inmuebles, la renta gravable será la diferencia entre el valor real de venta y la suma del costo básico del bien y de los gastos necesarios para efectuar la transacción.

Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, el impuesto sobre la renta aplicado sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, las que solo aplican para venta de viviendas y locales comerciales nuevos, así:

Valor de la vivienda nueva	Tarifa
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/.35,000 hasta B/.80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Locales comerciales nuevos 4.5%

Las tarifas antes mencionadas aplican para permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010.

Este impuesto se pagará antes de la inscripción de la compraventa en el Registro Público de Panamá.

La Compañía no percibió renta gravable, ni realizó venta de bienes inmuebles durante el año 2024, por lo cual, no generó impuesto sobre la renta causado, ni impuesto sobre venta de viviendas.

14. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	30/9/2025		31/12/2024	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activo:				
Efectivo	63,633	63,633	231,452	231,452
Cuentas por cobrar relacionada	-	-	95,763	95,763
	63,633	63,633	327,215	327,215
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	6,184	6,184	64,715	64,715
Cuentas por pagar relacionadas	1,877,132	1,877,132	1,500	1,500
Cuentas por pagar accionistas	-	-	53,500	53,500
	1,883,316	1,883,316	119,715	119,715

El valor en libros del efectivo, las cuentas por cobrar y pagar relacionadas, las cuentas por pagar a proveedores, se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

15. Administración de riesgos de instrumentos financieros

El principal riesgo de instrumentos financieros identificados por la Administración de la Compañía, se describe a continuación:

a) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo 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 de la Compañía.

La Compañía monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá la Compañía de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y de los aportes de accionistas.

b) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas derivadas de una amplia variedad de causas asociadas en los procesos de la Compañía, personal, tecnología e infraestructura, y factores externos que no sean de crédito, de mercado y liquidez, como los derivados de los requisitos legales y reglamentarios y generalmente aceptados por normas de comportamiento corporativo. El riesgo operacional se deriva de todas las operaciones de la Compañía.

El objetivo de la Compañía es la gestión de riesgo operacional a fin de equilibrar el riesgo de pérdidas financieras y daños a la reputación de la Compañía con costos de eficiencia general y evitar los procedimientos de control que restringen la iniciativa y la creatividad.

La responsabilidad primordial para el desarrollo e implementación de los controles para manejar el riesgo operativo es asignada a la administración.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Esta responsabilidad es apoyada por el desarrollo de estándares globales de la Compañía para la administración del riesgo operativo en las siguientes áreas:

- Requisitos para la adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las operaciones.
- Requisitos para la conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento con requerimientos regulatorios y otros.
- Documentación de controles y procedimientos.

16. Evento Subsecuente

El 29 de agosto de 2025, mediante Acta de la Junta General de Accionistas, se aprobó la Emisión de Bonos a través de Global Financial Funds, quien será el agente estructurador, de la emisión de los bonos corporativos de múltiples series, por la suma de hasta B/.65,000,000 con vencimiento cinco (5) años a partir de la emisión de la Serie A, a una tasa variable que será determinada en cada suplemento y será pagadera trimestrales y capital pagadero al vencimiento o fecha de redención total del 100% del saldo insoluto a capital, lo que ocurra primero.

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more prominent than the other, located in the bottom right corner of the page.