

Alive Development, S.A.

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones
comprendido entre el 29 de julio al
31 de diciembre de 2024

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several loops and a final vertical stroke.

Alive Development, S.A.

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - III
-----------------------------------	---------

ESTADOS FINANCIEROS

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 - 18
---------------------------------	--------

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva de
Alive Development, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Alive Development, S.A. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período inicial de operaciones comprendido entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024 y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Alive Development, S.A. al 31 de diciembre de 2024 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período inicial de operaciones comprendido entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía con relación a los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres errores materiales, ya sea debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

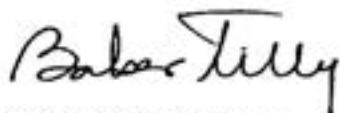
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.

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

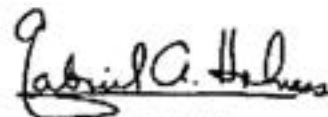
Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No. 8935.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría, a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Jonathan Yanis, gerente encargado.



30 de mayo de 2025
Panamá, República de Panamá



Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A. 8935



Alive Development, S.A.

Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2024
Activos		
Efectivo	5, 14	231,452
Construcción en proceso	6	56,993
Adelanto a proveedores	7	353
Cuentas por cobrar parte relacionada	10	95,763
Total de activos		<u>384,561</u>
PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL		
Pasivos		
Cuentas por pagar a proveedores	8, 14	64,715
Adelantos recibidos de clientes	9	344,192
Cuentas por pagar parte relacionada	10	1,500
Cuentas por pagar accionistas	10	53,500
Total de pasivos		<u>463,907</u>
Deficiencia de capital		
Acciones de capital	11	-
Déficit		<u>(79,346)</u>
Total de deficiencia de capital		<u>(79,346)</u>
Total de pasivos y deficiencia de capital		<u>384,561</u>

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

Alive Development, S.A.

Estado de Ganancias o Pérdidas

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Nota	2024
Gastos		
Gastos generales y administrativos	12	<u>(79,346)</u>
Pérdida		<u>(79,346)</u>

Alive Development, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Déficit	Total de deficiencia de capital
Saldo al 1 de enero de 2024	-	-	-
Pérdida - 2024	-	(79,346)	(79,346)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	-	(79,346)	(79,346)

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



Alive Development, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Notas	2024
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		
Pérdida		(79,346)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Capitalización de construcción en proceso	6	(56,993)
Adelanto a proveedores	7	(353)
Cuentas por pagar a proveedores	8	64,715
Adelantos recibidos de clientes	9	344,192
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>272,215</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		
Cuentas por cobrar parte relacionada	10	(95,763)
Cuentas por pagar parte relacionada	10	1,500
Cuentas por pagar accionistas	10	53,500
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(40,763)</u>
Aumento neto del efectivo		231,452
Efectivo al inicio del año		-
Efectivo al final del año	5	<u>231,452</u>

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

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

**Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024**

(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 raíces, administración y 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 41 niveles con un total de 310 apartamentos.

La Compañía cuenta con el apoyo financiero de sus accionistas para respaldar la ejecución del proyecto inmobiliario, quienes han proporcionado fianza solidaria para la obtención del financiamiento bancario para llevar a cabo el proyecto.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 30 de mayo 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

**Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024**

(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

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(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

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(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

**Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024**

(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.

Acciones comunes

Las acciones comunes son acciones nominativas sin valor nominal, la Compañía clasifica las acciones comunes, como patrimonio.

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

**Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024**

(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

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(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.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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 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).

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

- 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.

5. Efectivo

	2024
Banco General, S.A.	153,584
Banco Aliado, S.A.	77,868
	<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:

	2024
Costos y desarrollo de construcción	<u>56,993</u>

Al 31 de diciembre, los movimientos de los costos en proceso se detallan a continuación:

	2024
Saldo al inicio del año	-
Aumento	56,993
Saldo al final del año	<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.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Durante el período 2024, se capitalizaron un total de B/.56,993 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.

7. Adelanto a proveedores

Al 31 de diciembre de 2024, los adelantos a proveedores por B/.353 corresponden a abonos realizados a sub-contratistas y proveedores para la compra de materiales y servicios varios para la ejecución del proyecto.

8. Cuentas por pagar proveedores

Corresponden a los saldos a favor de proveedores por servicios facturados, como también, obligaciones devengadas al cierre del período. Al 31 de diciembre de 2024 estas cuentas ascienden a B/.64,715.

9. Adelantos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2024, 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:

	2024
Saldo inicial	-
Adelantos recibidos	344,192
Saldo final	<u>344,192</u>



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

10. Saldos entre partes relacionadas

	2024
Saldos	
Cuenta por cobrar:	
Marjalizo Realty, S.A.	<u>95,763</u>
Cuenta por pagar:	
UDG Financial Holdings, S.A.	<u>1,500</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>53,500</u>

Términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas

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.

12. Gastos generales y administrativos

	2024
Comisiones en ventas	72,249
Impuestos	4,820
Cargos bancarios	1,389
Servicios y gastos legales	<u>888</u>
	<u>79,346</u>

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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:

- a. 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%
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.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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:

	2024	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activo:		
Efectivo	231,452	231,452
Pasivo:		
Cuentas por pagar a proveedores	64,715	64,715

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

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

Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

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.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

**Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024**

(Cifras en Balboas)

16. Evento subsecuente

El 2 de mayo de 2025, se firma contrato de promesa de compra-venta por la suma de B/.5,139,806.00, para la adquisición de la finca 23863 con código de ubicación 8708, identificada como el lote No.5, 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".